יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 11 בפברואר, 2025
מספר מינוי: 2006-2024
מספרנו: 1204.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשת,
יפעת פרידן
באמצעות השמאי אורן אלבז
בדוא"ל: oren@appraiser.co.il
ג.א. נ.,

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב, גבעתיים
באמצעות השמאית רחל פרנקו
rafranco@walla.com

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 6162 חלקה 122 תת חלקה 38
רחוב ההסתדרות 5, גבעתיים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 18/12/2024 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

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

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש חלקי בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה[1]:**

תכנית גב/589 (503-0220798) – 01/01/2018

תכנית גב/מק/1/589 (503-0650374) – 22/05/2023

4. **ביקור בנכס:**

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 06/12/2024.

5. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס	דירת מגורים בקומה שניה
גוש	6162
חלקה	122
תת חלקה	38
שטח החלקה הרשום	7,760
זכויות	בעלות
כתובת הנכס	ההסתדרות 5, גבעתיים

[1] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון. עפ"י אתר משרד האוצר מנהל התכנון צוין כי התכנית אושרה ביום 03/06/2018; מאחר ואין מחלוקת בין הצדדים לעניין המועד הקובע, קיבלתי את עמדתם.

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. נשוא חוות הדעת, הידוע כתת חלקה 38 בחלקה מס׳ 122 בגוש 6162, ממוקמת ברחוב ההסתדרות 5, בשכונת ״תל גנים״, בגבעתיים.

6.2. שכונת ״תל גנים״ תחומה בדרך יצחק רבין מצפון, דרך אלוף שדה מדרום וברחוב המאבק ממערב.

6.3. רחוב ההסתדרות, הינו רחוב פנימי בשכונה המתמשך במקביל וממזרח לרחוב המאבק.

6.4. הסביבה מאופיינת ברובה בבתי מגורים בבנייה רוויה וותיקה, לצד צמודי קרקע ומבני ציבור. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.5. החלקה שבנדון הינה בשטח רשום של 7,760 מ״ר. צורתה אי-רגולרית דמוית מלבן מעוגל. החלקה ממוקמת בצידו הצפוני-מזרחי של הרחוב. בתחום החלקה 5 מבני מגורים וותיקים טוריים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, סה״כ 144 יח״ד. עורף החלקה פונה לשטח ציבורי פתוח.

6.6. הדירה נשוא השומה ממוקמת בבניין השני[2] מצפון, בו 2 כניסות וסה״כ 32 יח״ד. המבנה נבנה במקור באמצע שנות ה-60׳ ובשנות ה-80׳ נבנו תוספות בניה לחלק מהדירות בבניין. הדירה ממוקמת בקומה שניה ושטחה 88.58 מ״ר[3] (80.41 +8.17 מ״ר מרפסות; לפי תשריט היתר מס׳ 43).

6.7. המקרקעין שבנדון מיועדים להריסה, במסגרת תכנית פינוי בינוי החלה על שטח של כ-26 ד׳, והמציעה לפנות 168 יח״ד ולבנות במקומן 500 יח״ד חדשות. מתוך היחידות שייפונו 144 יח״ד יהרסו ו-24 יח״ד יוסבו לשימוש ציבורי. כמו כן, יוקם מתחם למבני ציבור ושטח פתוח בהיקף של כ-12 דונם, בו ימוקמו מרכז יום לקשיש, בני עקיבא, גני ילדים, ומוסדות נוספים במידת הצורך.

[2] מבנה ב׳ עפ״י נסח; מבנה ד׳ עפ״י תשריט גב/333.

[3] כך גם בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית 503-0650374; יצוין כי הוצג בפני טופס ארנונה ממנו עולה כי שטח הדירה 92.28 מ״ר.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקות שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>

7.1. **<u>תכנית מתאר גב/99 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1233 מיום 18/11/1965</u>**

בהתאם לתשריט החלקה שבנדון הינה ביעוד "אזור מגורים ג'". בהתאם ללוח החלוקה לאזורים (עפ"י תקנון מוקלד), הוראות הבניה הינן כדלקמן:

השטח המינימאלי של המגרש: 1,000 מ"ר

שטח הבניה המקסימאלי: 25%

מס' יח"ד לדונם נטו: 11

מס' קומות מקס': 3 קומות על עמודים 50% או 87.5% המחולקת ל-3 קומות על קומת עמודים מפולשת.

מקום חניה: לכל 2 דירות בגבולות המגרש

קווי בניין: קדמי – 8 מ'; צדדי – 6 מ'; אחורי – 10 מ'

7.2. **<u>תכנית גב/333 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2667 מיום 30/10/1980</u>**

מטרת התכנית היא לקבוע חזית ארכיטקטונית אחידה ע"י תוספת בניה למגורים. שינוי בקו בניין בהתאם למסומן בתשריט.

קו הבניין בחזית הפונה לשטח ציבורי הפתוח (שביל להולכי רגל) מ- 4 מ' ל-3 מ'.

תוספת הבניה בשטח תכולת התכנית תהיה מותרת בהתאם לתשריט המצורף. קווי הבנין בהתאם למסומן בתשריט. הבניה תותר באגפים שלמים של הבניין בלבד. בהתאם לתשריט הבניין שבנדון מסומן כבניין ד' בו מותרות הרחבות מטיפוס 3 לכיוון צפון ולכיוון דרום. טבלת שטחים לבניין ד' הינה כדלקמן:

תיאור דירה	שטח דירה קיים ללא ח. מדרגות	תוספת שטח בניה	תוספת שטח מרפסות	סה"כ שטח תוספת בניה	סה"כ שטח דירה חדש
דירה קיצונית - מזרח	58.17	23.42	5.52	28.94	87.11
דירה קיצונית - מערב	58.17	26.51	6.57	33.08	91.25
דירה אמצעית	58.17	22.24	8.17	30.41	88.58

בהתאם לטבלת שטחים ואחוזי בניה, סה"כ אחוזי בניה לבניין ג' 32.37% ; סה"כ ל-5 המבנים 137.78%.

7.3. **<u>תכנית גב/353 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2797 מיום 25/03/1982.</u>**

מטרת התכנית קביעת הוראות ותנאים לבניה על גגות בתי מגורים, בהתאם לתשריט דוגמא. להלן עיקרי הוראות התכנית: "מגדל יציאה"[4] בשטח פרטי[5] לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה בתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%; גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.5 מ'; לא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת

[4] "מגדל יציאה" מוגדר כמבנה על גג הבניין מעל למדרגות הפנימיות של הדירות שבקומה העליונה.

[5] השטח המקסימאלי שיורשה להצמדה לדיירי הקומות העליונות כשטח פרטי יהיה 75% משטח הגג.

וב״ש. עליית גג בשטח פרטי תותר, בין היתר, בתנאי כי שטח עליית הגג לא יעלה על 12 מ״ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה. לא תותר הקמת מגדל יציאה ו/או יציאה מהדירה על גג קומה חלקית. 25% משטח הגג ישאר כחלק מהרכוש המשותף. המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ-1.2 מ׳.

7.4. **<u>תכנית גב/258/א׳ פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 2874 מיום 16/12/1982.</u>**

בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים ג׳, אחוזי הבניה הכוללים הינם 4 קומות X 28% מעל קומת עמודים מפולשת.

הוראות בתכנית המעניקה אחוזי בניה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות, מבני עזר וכד׳ לא תהיה עוד בתוקף.

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר להקים באזור לפי תכנית, בכפוף בין היתר, לתנאים הבאים: שטח המגרש עליו מוקם הבניין לא יקטן מ-500 מ״ר; אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי תכנית החלה על המקום; לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית.

בבנייני מגורים קיימים, הועדה המקומית תהא רשאית לאשר הגדלת מגורים ע״ח מרפסות ו/או לאשר סגירת מרפסות, בתנאים.

בבניינים אשר הוקמו על הקרקע ללא קומת עמודים מפולשת ו/או עמודים מפולשת חלקית, בסמכות הועדה להתיר הגדלת מגורים והתאמתם לאחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים עפ״י תכנית זו.

לצורך קביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון, בין היתר, שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה בבניין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל, שטח של מגדל המדרגות, מגדל יציאה ועלית הגג הבולט מעל למשטח הגג; מחסן בבית משותף בשטח שאינו עולה על 4 מ״ר לכל יח״ד שימוקם בקומת המרתף; מחסן בשטח של עד 12 מ״ר ומוסך בשטח של עד 15 מ״ר בבתים דו-משפחתיים או חד משפחתיים, לכל יחידת דיור.

7.5. **<u>תכנית גב/333 א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 3101 מיום 26/09/1984</u>**

ביחס למבנה שבנדון התכנית[6] אינה משנה את הזכויות שהותרו בתכנית גב/333.

7.6. **<u>תכנית גב/406 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4235 מיום 28/07/1994.</u>**

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וכן הקמת קומת/ות מרתף תחתונה/ות[7] בבניין, כשטחי שירות, וכן תוספת שטח עיקרי לפעילויות פנאי לדיירי הבית[8]. אישרה הועדה המקומית קומת מרתף, לא תאשר חניה אלא בתוך קומת

[6] השינוי הינו ביחס לבניין ה׳ (הצפוני במתחם).

[7] בבית דירות המשמש למגורים בלבד לא תותר הקמת קומת מרתף תחתונה אלא אם כן שוכנעה הועדה המקומית אחרת מסיבות טופוגרפיות וכד׳.

[8] חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות וכד׳, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד עד 6 מ״ר מחסן לכל דירה (בכפוף לתנאים). כל השימושים המפורטים לעיל יותרו אך ורק לאחר מילוי תקני החניה. קומת מרתף תחתונה לצרכי חניה בלבד. לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר (למעט פעילות פנאי) במרתף (בכפוף לתנאים).

המרתף[9]. קווי הבניין של קומת/ות המרתף יהיו זהים לקווי הבניה החלים על הבניין (ניתן להגדיל את קומת המרתף בתנאים). גובה קומת/ות המרתף הנמדד בין המפלס העליון של הרצפה ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 2.2 מ' (ניתן להגדיל את הגובה בתנאים).

7.7. **<u>תכנית גב/353/ד פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4235 מיום 28/07/1994.</u>**

בהתאם להוראות התכנית, שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים ובלבד שסך כל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו; גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'. 25% לפחות משטח הגג הכולל של הבניין יהווה שטח משותף. תותר הקמת פרגולה מעל גג הבניין בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג. בניית עליית גג תותר אך ורק בבניין מגורים, בחלל גג משופע מעל הדירה ובתחום שטחה. בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג. שיפוע מינימאלי של גג הרעפים לא יקטן מ-40%.

7.8. **<u>תכנית גב/מק/258/ו פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4690 מיום 22/10/1998.</u>**

בין מטרות התכנית: לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה), כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשכ"ז – 1967, במסגרת הוראות התכנית; לשנות קווי בניין; לקבוע הוראות בינוי או עיצוב לבניין מדורג, דירות גן. להלן עיקרי הוראות התכנית באזור מגורים ג' (99):

אחוזי הבניה במצב קיים:	מס' קומות: 4 + מפ'; אחוזי בניה: 112%
תוספות מוטמעות לפי תכנית זו:	6% +5% בגין מעלית
סה"כ אחוזי בניה בבניין (לקומה):	123% בבניין (31% לקומה).

מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת בשיעור של עד 1.2 מ' במרווח הקדמי ובמרווח האחורי.

עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת של קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5%.

עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5.0%.

בתכנית זו כלולה תוספת שטח הבניה בשיעור של 5% בגין מעלית אחת[10] במסגרת שטחי הבניה המותרים לפי האזורים.

7.9. **<u>תכנית גב/מק/433 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4701 מיום 23/11/1998.</u>**

מטרת התכנית לאפשר הוספת מעליות נוספים לבניינים קיימים.

7.10. **<u>תכנית גב/מק/353/ה פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4701 מיום 23/11/1998.</u>**

בין מטרות התכנית, לקבוע הוראות ותנאים לעניין החומרים לקירוי ודיפון לצורך הצללה. בהתאם להוראות התכנית, שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות

[9] בניית יתרת חניה מחוץ לקומת המרתף, על פי המלצת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.
[10] אם יש יותר ממעלית אחת תינתן התוספת עבור כל אחת מהמעליות, תוספת זו היא מכח תכנית גב/385.

המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה, ובלבד שסך כל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו. גובהו 2.5 מ' (תותר הגבהת גובה הגג עד 2.7 מ' בתנאים). תותר הקמת פרגולה[11] בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח כולל שלא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה לפי הקטן מביניהם. תותר בניה של עלית גג. בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני בנקודה הגבוהה ביותר של הגג. שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ- 40%.

7.11. **<u>תכנית גב/מק/2002 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5169 מיום 24/03/2003.</u>**

מטרת התכנית, קביעת הוראות בדבר בנוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים. תכנית זו שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבניה, כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות. אין בתכנית זו כדי להוסיף על סך השטחים המותרים לבניה, למעט הוספת שטחי שירות, על פי תקנה 13 (ב)(3) לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992.

באזור מגורים ג' (4 קומות + ק. מפולשת לפי תכ' 99), זכויות הבניה הינן כדלקמן:

שטחי בניה עיקריים	סה"כ לבניין 123% (סה"כ לקומה: 31%)
שטחי שירות	מעל הקרקע 35 מ"ר ליח"ד; מתחת לקרקע: 200%
מחסנים דירתיים:	10 מ"ר[12]
הערות:	על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם[13]. לא תחול מגבלת מס' יח"ד מרבי לדונם.

זכויות הבניה המפורטות 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, תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצוינים בטבלה.

תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.

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 בניין מותר 6 + ק. מפולשת / קומת כניסה. ההוראות בדבר מס' קומות מקסימלי המפורטות בטבלה שבתכנית מס' 99, סד 16. ב. מבוטלות. הוועדה רשאית להתיר בניית קומות נוספות (בתנאים).

[11] הקירוי והדיפון של המבנה ישמשו לצורך הצללה ויהיו אף הם מחומרים קלים.

[12] מחסנים דירתיים ימוקמו במרתפי הבניין. השטח המצוין הינו שטח מירבי למחסן ליח"ד, ויחושב במסגרת שטחי השירות המותרים.

[13] גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 3.5 מ'.

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 (מעבר למפורט בתכנית[14]). הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי גג ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ-50 מ״ר.

תותר הקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג. שטח המצללה שיבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 23 מ״ר לכל יח״ד או על שליש משטח הגג הצמוד, הכל לפי הגדול יותר; שטח המצללה שתבנה בחצר פרטית לא יעלה על 15 מ״ר לכל יח״ד או על חמישית משטח החצר, הכל לפי הגדול יותר ובלבד שלא יעלה על 30 מ״ר. בחצרות פרטיות תותר הקמת מצללה החורגת ב-2.5 מ׳ או 40% (לפי הנמוך בין השניים) מהמרווח בצידו הקדמי ו/או האחורי של המגרש.

הועדה תהיה רשאית להתיר הקמה של עד 2 קומות מרתף. גבולות המרתף יוכלו להגיע עד לגבולות המגרש, כאשר לפחות 20% משטח המגרש יוותר לא בנוי.

ניתן לשנות את הקומה המפולשת לקומת כניסה בה יותרו, בין היתר, דירות גן.

7.12. **<u>תכנית גב/מק/353/ו׳ פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5367 מיום 15/02/2005.</u>**

התכנית מאפשרת הגדלת שטח חדרי יציאה לגג מ-23 מ״ר ל-40 מ״ר לרבות ממ״ד. בניית חדרי היציאה לגג תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים עפ״י כל תכנית בת תוקף. מרחב הנסיגה של חדרי היציאה לגג לא יקטן מ-1.2 מ׳ מהצד הפנימי של מעקה הגג (מידה קטנה יותר בתנאים).

7.13. **<u>תכנית גב/מק/550 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 6292 מיום 12/09/2011.</u>**

מטרת התכנית, קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בנושאים הבאים: דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג ומצללות. אין בתכנית זו להוסיף על זכויות הבניה מעבר לאלה המאושרות בתכניות תקפות. להלן עיקרי הוראות התכנית:

דירות גג:

שטח זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירת דופלקס או לדירת גג טריפלקס, ייקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ״ר, אך בכל מקרה לא יותר מ-50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ-40 מ״ר לכל יח״ד שבקומה העליונה.

תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכולל דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ-90 מ״ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ-50 מ״ר.

שטח מרפסת הגג הצמודה לדירת הגג לא יפחת מ-50 מ״ר.

תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית.

קומת גג:

[14] הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי גג ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ-50 מ״ר; בבניין חדש ניוד שטח חדר היציאה לגג לאחת הקומות מתחתיו (בתנאים).

קומת הגג בה חדרי יציאה לגג ו/או קומת דירות הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבניה לפי תכנית. כל קומה מעבר לקומה אחת תחשב במניין הקומות.

חדר יציאה לגג:

חדר יציאה לגג ימוקם בתחום שטח הגג שמעל הדירה הצמוד לדירה, ואם אינו צמוד, תנאי למתן היתר בניה יהיה הסכמה של 75% מבעלי הזכויות בנכס.

מצללות:

גובה מצללה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ולא יותר מגובה ברוטו של חדר יציאה לגג או דירת הגג. בדירות גג דופלקס ו-או דירות גג טריפלקס ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים במרפסת הגג של הקומה התחתונה בלבד.

7.14. **<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>**

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

מטרות התכנית, לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה; לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק; לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו, וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים; לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש; לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו; לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

תחולת התכנית, תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-01/01/1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 14-11א. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט. הוראות תכנית זו יחולו גם על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם 01/01/1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18/05/2005.

מצב חדש

7.15. **<u>תכנית גב/589 (503-0220798) פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7644 מיום 17/12/2017 (עפ"י משרד האוצר מנהל התכנון צוין כי התכנית אושרה ביום 03/06/2018).</u>**

מטרות התכנית: התחדשות צפון רחוב ההסתדרות בגבעתיים תוך פינוי 6 מבני מגורים ומבנה ציבור (סניף תנועת בני-עקיבא) והקמת מתחם מגורים התואם את מגמות התכנון העכשוויות; הקמת 4 מגדלי מגורים בגובה כולל של 25 קומות כ"א, הקמת מבני ציבור, ושטחי רצפות לצורכי ציבור, פיתוח שטחים ציבוריים והסדרת מערכת דרכים חדשה שתחבר את רח' ההסתדרות לדרך יצחק רבין; קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתרי בנייה להקמת מבני מגורים ומבני ציבור; הקמת מתחם למבני ציבור בשטח של כ-8 דונם ושטחים פתוחים בשטח של כ-3 דונם; קביעת הוראות בינוי, זכויות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה; קביעת הוראות להכנת תוכנית איחוד וחלוקה.

עיקרי הוראות התכנית: קביעת יעודי קרקע כלהלן: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שצ"פ מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת; קביעת הוראות להקמת ארבעה מגדלי מגורים בני 25 קומות, הכוללים 500 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר, ממ"ד ומרפסת סה"כ 58,815 מ"ר עיקרי; קביעת שטחי רצפות לצרכי ציבור במבני המגורים למטרות חינוך, תרבות, קהילה ורווחה; קביעת מתחם למבני ציבור בשטח של כ-8 דונם ושטחים פתוחים בשטח של כ-3 דונם, הכולל זכויות בניה בהיקף מירבי של 77,846 מ"ר (עיקרי + שירות); קביעת הוראות להכנת תוכנית איחוד וחלוקה.

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

מס' יח"ד מצב מאושר:	168
מגורים מצב מאושר:	16,040

עוד בהתאם להוראות התכנית:

- **שטחים משותפים**: לכל בנין יוקצו 250 מ"ר ש"ע כרכוש משותף לשימוש מועדון דיירים, ח. כושר וכו'. שטחים שלא ינוצלו לא ניתן יהיה לניידם לשימושים אחרים ויתכלו.
- **הוראות בינוי:** 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר; 40% דירות בשטח עיקרי עד 100 מ"ר; יתרת יחה"ד יהיו דירות בתמהיל מגוון לשיקול מבקש ההיתר והוועדה המקומית. לכל יח"ד יתווסף ממ"ד/ממ"ק ומרפסת בש"ע של 15 מ"ר בממוצע ליח"ד. לא יותר צירוף שטח המרפסת אל הדירה.
- **פרוגרמה לשטחי ציבור:** התכנית מחייבת הקצאת שטח ציבורי בנוי של 250 מ"ר עיקרי שימוקמו בקומת הקרקע של כל בניין מגורים, שירשמו ע"ש עיריית גבעתיים, למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה. תותר הצמדת חצר לשטחים אלו בתחום המגרש, ששטחה יקבע בהתאם למסומן במסמך לעיצוב אדריכלי שיאושר על ידי הועדה המקומית. שטחי מבני הציבור יתווספו לשטחים המותרים לבניה למגורים בכל אחד מהמתחמים, ובנוסף לשטחים אלה לפחות 25% משטח קומת הקרקע

ישמש כש״ש לכל דיירי הבניין. הגישה לשטחים הציבוריים תופרד ככל הניתן מהכניסה הראשית לבניין

להלן טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע[15]:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר								אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מס׳ יח״ד	מס׳ קומות				קו בניין
				מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		סה״כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		
			גודל מגרש כללי	עיקרי		שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ד׳	**מגורים ד׳**	**1**	**3,821**	**25,657.5 + 3,750 מרפסות**	**(1)**	**14,000**	**-**	**14,000**	**54,157.5**			**1,417**	**60**	**250**	**25**	**(2)**	**6**	**(3)**	**(4)**
מגורים ד׳	**מבנים ומוסדות ציבור**	**1**	**3,821**	**500**		**-**	**-**	**-**	**500**			**13**							
מגורים ד׳	**מגורים ד׳**	**2**	**3,903**	**25,657.5 + 3,750 מרפסות**	**(1)**	**14,000**	**-**	**14,000**	**54,157.5**			**1,388**	**60**		**25**	**(2)**	**6**	**(3)**	
מגורים ד׳	**מבנים ומוסדות ציבור**	**2**	**3,903**	**500**		**-**	**-**	**-**	**500**			**13**		**250**					
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	4	7,315	20,116	(6)	7,041	-	36,575	63,732	(7)		871	60		8		5	(3)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	5	1,232	3,388	(8)	1,186	-	6,160	10,734	(7)		871	60		15	(9)	5	(3)	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6	388	1,067		373	-	1,940	3,380	(7)		871	60		15		5		

הערות ברמת הטבלה:

1. בתאי שטח 2-1 בייעד מגורים ד׳ (סה״כ 2 תאי שטח / 4 מגדלים):
   א. ש״ע ממוצע ליח״ד 100 וסה״כ 50,315 מ״ר עיקרי למגורים.
   ב. לכל יח״ד תתווסף מרפסת בש״ע ממוצע של 15 מ״ר וסה״כ 7,500 מ״ר עיקרי (סה״כ 3,750 מ״ר בכל תא שטח כמצוין בטבלה).
   ג. לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 250 מ״ר ובסה״כ 1,000 מ״ר למתחם (סה״כ 500 מ״ר לכל תא שטח כמצוין בטבלה).
   ד. לכל מבנה ייקבעו 250 מ״ר עיקרי בקומת הקרקע, למטרות חינוך, תרבות וקהילה. שטחים אלו ירשמו על שם הרשות המקומית. סה״כ 1,000 מ״ר עיקרי. תתאפשר הצמדת חצר ייעודית בתחום המגרש בהתאם לשימוש הציבורי.
2. קומות טכניות ו/או גלריה המכילות לפחות דירה אחת למגורים, תחשבנה כקומה למגורים ותכללנה במניין מספר הקומות למגורים המותר לבניה.
3. התכנית ממצה את זכויות הבניה במגרש ולא ניתן לממש זכויות בניה מכח תמ״א 38.
4. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע:

1) כולל 500 מ״ר עיקרי למועדון דיירים.
2) קומות למגורים.
3) תוספת במס׳ קומות החניון על מנת לעמוד בתקן החניה לא תיחשב כסטיה ניכרת.
4) על פי הסימון בתשריט.
5) 15 מ״ר מרפסת ליח״ד.
6) הערך מתייחס למ״ר מקסימום.
7) שטחים עבור חניון תת״ק ושימושים ציבוריים נלווים. השטחים לצורך החניון התת״ק והשימושים ציבוריים נלווים יסווגו כש״ש או עיקרי לפי העניין. את השטחים הללו לא ניתן יהיה לנייד ו/או להעביר מעל פני הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית.
8) הערך מתייחס למ״ר מקסימום.
9) הערך מתייחס למ״ר מקסימום.

איחוד וחלוקה: **תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה כמסומן בתשריט.** כל השטחים הציבוריים והדרכים יופרשו במסגרת איחוד וחלוקה חדשה. הוועדה המקומית תוכל לתפוס חזקה ולהוציא היתרי בניה בשטחים

[15] האמור בטבלה זו גובר במקרה של סתירה על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. יצוין כי בטבלה קיימת סתירה בין סה״כ שטחי הבניה כמפורט בעמודה שכותרתה ״סה״כ שטחי בניה״, לאלה המפורטים בעמודות הקודמות של שטחי הבניה (מעל הכניסה הקובעת – עיקרי / שירות; מתחת לכניסה הקובעת – עיקרי/שירות). כמו גם סתירה להערות ברמת הטבלה ראה הערה 1. א. בשומה זו יובאו בחשבון השטחים כפי שפורטו בעמודות השונות (לפי הפירוט הנרחב).

הציבוריים העתידיים (כגון הרחבת דרכים, העברת תשתיות ופיתוח המרחב הציבורי) בהסכמת בעלי הקרקע. **במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה כל יח"ד הקיימות בתחום התכנית יקובצו לתאי שטח מס' 2 2-1 ביעוד מגורים.**

7.16. **<u>תכנית גב/מק/4/589 (503-0650374) פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 11320 מיום 07/05/2023</u>**

עיקרי התכנית: איחוד וחלוקה של חלקות 530, 549, 533, 529 (גוש 6161), וחלקות 160, 161, 134, 122 (גוש 6162), וחלוקתם לחלקות ליעוד כביש, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ומגורים, הכול בהתאם לתשריט של תכנית מס' 503-0220798, גב/589 הסתדרות צפון; קביעת טבלת איזון והקצאה; קביעת הוראות בינוי; שינוי תמהיל הדירות כמפורט בסעיף 4.1/ב; שינוי שלביות בתכנית כמתואר בסעיף שלבי ביצוע 7.1; תוספת של 9,268 מ"ר לשטחי שירות תת-קרקעיים (4,585 מ"ר למגרש 1, ו-4,683 מ"ר למגרש 2), לצורך עמידת בתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר; שינוי בתקופת התקשרות ראשונה עם חברת ניהול ל-5 שנים, כמתואר בסעיף 6.3/2; קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם; קביעת זיקות הנאה לציבור, הולכי רגל, ורכב. ומבנים להריסה.

עיקרי הוראות הבינוי: יותרו עד 24 קומות מגורים טיפוסיות (גובה כולל של כל מבנה כ-100 מ'); תכסית בניה מרבית לכל קומה בבניין מגורים, הן בכניסה הקובעת והן מעליה, תהיה עד 60% משטח המגרש ותכלול את שטח המרפסות (גזוזטראות); קומת כניסה וגלריה: יתוכנן לובי כניסה לכל בניין מגורים. תותר בניה מרבית לקומת גלריה עד 50% משטח קומת הכניסה, כאשר שטח זה יכלל במניין שטחי השירות; ניתן יהיה להעביר שטחים לא מנוצלים מבניין לבניין בהיקף של עד 10% בלבד שהשטח הכולל למגורים בתכנית לא ישתנה; תותר הבלטת מרפסות ובליטות עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין ובתנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם המגרש; בקומות המגורים העליונות ניתן יהיה לבנות דירות מיוחדות, גובה קומה כזו יהיה עד פעמיים גובה קומה טיפוסית ובלבד שלא יהיה שינוי בגובה האבסולוטי של המבנה; לא תותר בניית מחסנים בקומות המגורים והלובי; שטחים משותפים – לכל בניין יוקצו 250 מ"ר ש"ע לשימוש מועדון דיירים, ח. כושר וכד' שטחים שלא ינוצלו לא ניתן יהיה לניידם לשימושים אחרים והם יתכלו; תינתן אפשרות לדרג את המגדל ב-5 קומות העליונות המיועדות למגורים; תתאפשר תוספת של עד 3 קומות עפ"י הליך של הקלה.

תמהיל הדירות (ס' 4.1/ב): לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר. לפחות 40% דירות בש"ע עד 110 מ"ר. יתרת יחה"ד יהיו דירות בתמהיל מגוון עפ"י שק"ד מבקש ההיתר והוועמ"ק. לכל יח"ד יתווסף ממ"ד/ממ"ק וכן מרפסת בש"ע של 15 מ"ר בממוצע ליח"ד. לא יותר צירוף שטח המרפסת אל הדירה. כל אחד מארבעת המבנים יעמוד בתמהיל זה לעת הוצאת היתר בניה.

עיקרי הפרוגרמה לשטחי ציבור: התכנית מחייבת הקצאת שב"צ בנוי עיקרי של 250 מ"ר שימוקם בקומת הקרקע של כל בניין מגורים, אשר יוקם ברמת גמר, שירשמו

בהתאם לדין ע"ש עיריית גבעתיים למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה. לטובת השימוש הציבורי יוצמדו חצרות בשטח שייקבע בהתאם להנחיות משרד החינוך/ הכלכלה/ הבריאות ככל שיקבע שימוש בהתאמה. לשטחים אלו יתווספו שטחים עבור תפעול, ח. מכונות, מחסנים, וכיו"ב בדרושים להפעלתם (בתת הקרקע ו/או מעליה). השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר. הגישה אליהם תופרד ככל שניתן מהכניסה הראשית. שטחי הרצפות לצ"צ של כל המתחם ימוקמו במבנה אחד או יותר במתחם עפ"י שק"ד הרשות המקומית ובהתאם לשימושים הציבוריים במתחם.

שלבי הביצוע: שלב 1 – הבטחת ביצוע מבנה עקיבא; שלב 2 – קבלת היתר ראשון בתא שטח 2 (התנייה – הבטחת ביצוע הקמת מבנה בני עקיבא); שלב 3 – קבלת היתר להריסת מבנה בני עקיבא בתא שטח 1. קבלת היתר להקמת מבנה המגורים בתא שטח 1 (התנייה – פינוי מבנה בני עקיבא למבנה חלופי, בהתאם לס' 6.4); שלב 4 – פריצת דרך ההסתדרות וחיבור לדרך רבין; שלב 5 – התכנית תאפשר כניסה מדרך רבין לרח' ההסתדות (התנייה – פינוי והריסת מבנה "בית הקשישים" בתא שטח 4, בכפוף לבניית מבנה חלופי, סיום עבודות פריצת הדרך); שלב 6 – הערה כללית לכל השלבים: בסמכות של הוועמ"ק יהיה לשנות את שלבי הביצוע.

מימוש התכנית: התכנית תתכלה תוך 10 שנים אם לא תמומש. בסמכות הועמ"ק להאריך את התכנית ל-5 שנים נוספות. ההתכלות משמעותה החזרת יעודי הקרקע וזכויות הבניה למצב המאושר בקרקע טרם אישור תכנית זו.

בהתאם לטבלת הקצאה:

מצב נכנס: הדירה שבנדון הידועה כת"ח 38 הינה בקומה 2 בשטח 88.58 מ"ר – שווי יחסי ב-% (לקרקע בלבד) = 0.569% (שווי פיסי מחוברים 310,000 ₪ שווי קרקע 1,632,866 ₪)[16]

מצב יוצא: החלק במגרש 1 - 0.569%; החלק במגרש 2 - 0.569%

[16] הובאו בחשבון מקדמים 0.98 לקומה ; 0.99 למיקום; 1 מקדם צפיפות

8. **<u>רישוי:</u>**

לא אותר תיק בניין באתר ההנדסי.

בהתאם לשומת המשיבה:

בהתאם להיתר בניה מס' 3149 מיום 18/08/1965 אושרה הקמת המבנה בו ממוקמת היחידה הנדונה הכולל 4 קומות, 8 יח"ד בכל קומה בשתי כניסות וסה"כ 32 יח"ד במבנה. בכל קומה אושר שטח של 443.22 מ"ר + 52.61 מ"ר מרפסות.

כמו כן הותרו, בין היתר, היתרי בניה להרחבת הדירות כמפורט להלן:

מס' היתר	תאריך	מהות
6925	11.10.88	תוספת חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה ב'
6106	10.1.82	תוספת חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה א'
6081	26.10.81	תוספת חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה ב'
6082	14.9.81	תוספת חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה א'
6090	29.11.81	תוספת חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה ג'
6091	26.11.81	תוספת חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה ד'
6119	14.12.81	תוספת חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה א'
7301	28.5.92	תוספת חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה ג' (במקום היתר מס' 6155 משנת 1982 שלא הוצא)
6084	9.12.81	תוספת חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה ד'
6083	9.12.81	תוספת חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה ב'
6078	9.12.81	תוספת חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה ד'
6095	4.12.81	תוספת חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה ג'
6062	10.8.81	תוספת חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה ג'
6059	4.8.81	תוספת חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה ד'
6061	25.8.81	תוספת חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה א'
43	1.10.81	הרחבות בנייה ליח"ד במבנה ד' עד לשטח של 81.59 מ"ר + 5.52 מ"ר מרפסת.

עפ"י תכנית היתר מס' 43 מיום 14.9.1981 עולה כי שטח הדירה לאחר הרחבה הינו 88.58 מ"ר.

בהתאם לנספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 503-0650374 (גב/מק/1/589) שנערך ע"י השמאית נחמה בוגין:

המבנה שבנדון נבנה במתכונתו המקורית בהתאם להיתר בניה מס' 3149 מיום 20/03/1964. שטחה של הדירה שבנדון בהתאם להיתרי בניה שניתנו במהלך השנים להרחבת הדירות הקיימות בחלקה הינו 88.58 מ"ר.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

9.1. הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 19/06/2024, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	6162
חלקה:	122
תת חלקה:	38
תיאור:	דירה בקומה שניה בשטח 46.00 מ"ר; החלק ברכוש המשותף 5/720, מבנה ב
בעלויות:	פרידן משה – החלק בנכס 1/2; פרידן יפעת – החלק בנכס 1/2
הרכוש המשותף:	7,760 מ"ר
תת חלקות:	145
מס' מבנים:	5

9.2. הוצג בפני צו רשום בית בפנקס בתים משותפים, ממנו עולה כי הבית מורכב מ-5 מבנים. כ"א מהמבנים א' ו-ה': מבנה בן 4 קומות, 6 דירות בכל קומה של 3 חדרים כ"א.
כ"א מהמבנים ב'-ד': מבנה בן 4 קומות, 8 דירות בכל קומה של 3 חדרים כ"א.

9.3. הוצג בפני העתק הסכם מכר מיום 19/06/2024 ממנו עולה כי התמורה בגין דירת מגורים בשטח רשום של 46 מ"ר, המצויה בקומה שנייה במבנה מס' ב' ברח' ההסתדרות 5, גבעתיים, הידועה כתת חלקה 38, חלקה 122 בגוש 6162 אשר לה צמודים 5/720 חלקים ברכוש המשותף הינה 3,570,000 ₪. מיסוי כדין.

9.4. הוצג בפני הסכם הארכה – שכירות מיום 01/09/2023 ממנו עולה כי שכר הדירה החודשי הינו 3,500 ₪.

9.5. במסגרת הליך קודם בחלקה הנדונה, הוצג בפני העתק טיוטת הסכם (לא חתום) לפינוי בינוי במתחם הרחוב ההסתדרות 11-3, ממנו עולה, בין היתר, כי בגין מסירת דירות נוכחיות אשר הורחבו, כל המוצמד אליהן וחלקן היחסי ברכוש המשותף ליזם, יקבל הדייר יחידת תמורה אשר שטחה לא יפחת מ-120 מ"ר. בנוסף, לדירת התמורה יוצמדו: מרפסת שמש לא מקורה בשטח מינ' 12 מ"ר; מחסן בשטח מינ' 4 מ"ר; חניה תת"ק. היזם ישלם לדייר דמי שכירות הנהוגים באזור הפרויקט במועד הפינוי בהתאם לגודל הדירה הנוכחית. החל ממועד הפינוי ועד לחלוף 14 יום מיום השלמת ומסירת דירת התמורה לדייר.

9.6. הוצג בפני הסכם שנערך ביום 06/05/2021 בין עיריית גבעתיים לדוניץ יזום ופיתוח בע"מ, במסגרתו הוסכם כי החברה תממן את הקמת מבנה בני עקיבא החדש בשטח של 805 מ"ר ברוטו בהתאם להוראות ס' 6.4.2 להוראות תכנית גב/589. סוכם כי העלות הסופית והמוחלטת של הקמת הסניף החדש הוא 9,578,615 ₪ בהתאם לאומדן השמאי - כלכלי ("עלות ההקמה"), כאשר סכום זה אינו כולל את עלויות הריסת המבנה ששטחו 700 מ"ר ברוטו, אשר תבוצע ע"י החברה במסגרת בניית המגורים בחלק הצפוני של המתחם. סוכם כי עלות ההקמה המשוערכת (בהתאם למדד תשומות הבניה הרלוונטי מיום החתימה על ההסכם ועד ליום ביצוע התשלום), תועבר לעירייה בתוך 30 ימים לאחר קיומם של התנאים המצטברים הבאים: אישור מועצת עיריית גבעתיים להסכם זה; אישור שר הפנים להסכם זה; החלטת הועדה המקומית למתן תוקף לתכנית

המפורטת גב/589/1 אשר תאפשר קבלת היתר, הקמת ואיכלוס בנייני המגורים בתא שטח 2 תחילה כנגד ובכפוף להבטחת ביצוע מבנה בנ"ע באמצעות תשלום ההקמה בהתאם להוראות הסכם זה (להלן "שינוי שלביות").

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקשים ב-₪
גב/589	01/01/2018	288,438	לא חלה השבחה
גב/מק/5889/א	22/05/2023	348,214	לא חלה השבחה

10.2. **<u>גב/ 589 למועד הקובע 01/01/2018</u>**

10.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>**

ההשבחה נבחנה כהפרש השווי בין המצב הקודם בהתאם לבנוי בפועל בכפוף לשווי המגלם את הזכויות הנוספות בנכס, לבין המצב החדש בהתאם לתכנית גב/589. באומדן השווי במצב החדש, הובא בחשבון השווי המשוקלל משתי חלופות[17]: חלופה א' – בה נבחן השווי לפי החלק היחסי מסך השווי של תאי שטח 1 ו-2. באומדן השווי, הובאו בחשבון כלל השטחים הסחירים[18] בניכוי עלויות הריסה ופינוי של חמשת המבנים בתחום החלקה, כמו גם עלות הקמת מבני ציבור (1,805 מ"ר). השווי במצב חדש, חושב בכפוף למקדם דחייה (7 שנים; 7%) ובתקופת הביניים, הובאה בחשבון תרומת הבינוי הקיים (היוון דמ"ש 60 ₪ למ"ר לחודש ל-7 שנים; 4%). חלופה ב' – בהתאם ל-5 עסקאות מכר ובהתאמה לנכס שבמדון ולמועד הקובע.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאית המשיבה טענה כי ערכי השווי במועד הקובע הינם כדלקמן:

ערכי שווי	ערכים ב-₪/למ"ר
מצב קודם	
מ"ר בנוי מגורים מגלם זכויות נוספות	25,000
מצב חדש	
מ"ר מבונה למגורים (לא כולל מע"מ)	11,000
דמ"ש ליח"ד ממוצעת לחודש	60 למ"ר (₪/לחודש)

ערכי השווי דלעיל, נקבעו בהתבסס על המפורט להלן:

- שווי מ"ר בנוי מגורים מצב קודם (טרם הפקדת תכנית גב/589): נסקרו 12 עסקאות בגושים 6163 חלקות 71, 73 ו-6162 חלקות 45, 159 ו-175 (מהשנים 2015-2016), מרח' המאבק וההסתדרות, דירות 3-2 חד'.
- נסקרו 4 נתוני שוק למחירי שכירות מבוקשים לדירות מגורים בנות 3 חדרים.

[17] משקל כ"א מהחלופות שווה (0.5 ו-0.5).
[18] לאור המימוש במכר הובאו בחשבון שטחי הממ"דים.

- נסקרו 18 עסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה חדשה, מהשנים 2016-2018, בגושים 6161 , 6156, 7105, 6168, 6166, 6167 מרחובות הכנסת, שדה בוקר, הכנסת, הרצוג, ערבי נחל , המעגל , סירקין ויפה נוף, מהן מתקבל שווי למ״ר בנוי בממוצע בסך של 30,000 ₪. ומניתוח בגישת החילוץ[19] מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 12,360 ₪.
- נסקרו 5 עסקאות השוואה לאחר אישור תכנית גבב/589 במתחם כדלקמן:

כתובת	שטח ברוטו במ״ר	תאריך	תמורה ב-₪
ההסתדרות 5	87	22/01/2020	2,780,000
ההסתדרות 11	83	18/08/2021	3,070,000
ההסתדרות 5	80	09/09/2021	2,550,000
ההסתדרות 7	86	31/10/2021	2,680,000
ההסתדרות 9	85	11/11/2021	2,800,000

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

שווי מצב קודם			
שטח בנוי (מ״ר)			88.58
שווי למ״ר בנוי ב-₪			25,000
סה״כ שווי מצב קודם ב-₪			**2,214,500**
שווי מצב חדש			
חלופה א׳ – 50%			
מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	סה״כ שטח אקווי׳
מגורים	50,315	1.00	50,315
ממ״דים	6,250	1.00	6,250
מועדון דיירים	מגולם בשווי		
סה״כ			56,565
שווי מ״ר קרקע מבונה			11,000
סה״כ			622,215,000
עלויות הריסה ופינוי (5 מבנים בני 4 קומות)			-3,200,000
עלות הקמת מבנה ציבור	1,000	₪ 8,500	-8,500,000
עלות הקמת מבנה בני עקיבא חליפי	805	₪ 8,500	-6,842,500
סה״כ שווי חדש			603,672,500
שווי יחסי לפי טבלאות הקצאה		0.57%	3,440,933
דחייה כולל מושע 7 שנים בריבית 7%		0.62	2,142,840
דמי שכירות בתקופת הביניים	60	7 שנים ; 4%	382,796
סה״כ שווי במצב חדש			2,525,636
חלופה ב׳ - 50%			
תמורה מתואמת למועד הקובע			2,480,240
סה״כ שווי מצב חדש (משוקלל) ב-₪			**2,502,938**
ההשבחה ב-₪			**288,438**

[19] 17% מע״מ ; 20% יזמות ; 9,000 ₪ עלות בניה כולל חניה.

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאית המשיבה בהתייחס לעיקרי טענות שמאי המבקשים:</u>

- **שטח הדירה במצב קודם**: השטח בשומת המשיבה (88.58 מ"ר), מבוסס על היתר בניה מס' 43 לאחר הרחבת הדירה. אין לקבל את השטח בשומת המבקשים המבוסס על ארנונה.
- **שווי מצב חדש בחלופה א' - תרומת שווי שימוש ביניים:**

בניגוד לנטען יש להביא בחשבון את תרומת שווי שימוש ביניים:

- ועדת הערר ובית המשפט בענין טבצ'ניק אבריל נמנעו מלפסוק בסוגיה אחרת שלא עלתה באותו המקרה, בעניינם של דיירים <u>שכן מתפנים</u> בתחילתו של מיזם פינוי – בינוי ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים (כפי שמתקיים בענייננו, היות והמבנים מיועדים להריסה). ועדת הערר הכריעה "***... מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות.***"

פס"ד טבצ'ניק, ניתן ביחס למבנה ברח' ההסתדרות 4, אשר לגביו קיים הסדר בינוי פינוי, היינו, המבנה אינו מיועד להריסה. בעלי הדירות יקבלו את הדירות התמורה ורק אח"כ יעבירו את דירותיהם לעירייה אשר תעשה שימוש במבנה, זאת בשונה מהמקרה שבענייננו. הנכס הנדון ממוקם ברח' ההסתדרות 5. המבנה מיועד להריסה בהתאם לתב"ע ובמסגרת פסה"ד טבצ'ניק והחלטת ועדת הערר שקדמה לו, הובהר כי ההחלטה מתייחסת אך ורק לאותן הנסיבות הרלוונטיות לרח' ההסתדרות 4, קרי מבנה שאינו מיועד להריסה. וכל זאת מבלי לקבוע מסמרות במקרה בו המצב עובדתי שונה ושעניינו בניינים המיועדים להריסה.

- עסקינן בפרויקט פינוי בינוי כאשר השווי במצב הקודם הוא שווי הדירה הקיימת והשווי במצב החדש נובע משווי הקרקע כריקה עם זכויות בניה להקמת הפרויקט. לאור מרכיב המושע בין בעלי הדירות במתחם הובאה בחשבון בשומת הוועדה המקומית דחיה. כידוע, אחת מהגדרות השווי היא ערך נוכחי של הנאות עתידיות. השווי במצב הקודם הוא שווי הדירות הקיימות הנובע מערך נוכחי של זרם הנאות או תמורות מהדירות הקיימות לצמיתות. השווי במצב החדש נובע מהיוון זרם ההנאות העתידיות הכולל את שווי הקרקע הריקה וכן את ההנאות מהדירות הקיימות עד שהפרויקט יבשיל והדירות יהרסו. במסגרת תקופת הדחיה (תקופת הזמן מהמועד הקובע ועד הבשלת הפרויקט) זרם ההנאות בשני המצבים זהה. מעיון בהסכם פינוי בינוי, כמפורט לעיל, עולה באופן מפורש כי היזם ישלם לכל אחד מהדיירים שיקבל הודעת פינוי מדירתו הנוכחית דמ"ש אחת לרבעון מראש וכי דמי השכירות ישולמו למשך כל תקופת הבניה החל ממועד הפינוי של דירתו הנוכחית של

הדייר. יוצא אפוא כי לא ניתן להתעלם מההנאות מהדירות הקיימות עד שהפרויקט יבשיל והדירות יהרסו. מרכיב שווי שימוש הביניים במסגרת תחשיב השווי במצב החדש הינה שאלה שמאית גרידא. תחשיב ההשבחה הינו ההפרש בין אומדן "שווי השוק" של הנכס טרם אישור התכנית לבין אומדן "שווי השוק" של הנכס לאחר אישור התכנית. דמי השכירות הינם בכלל בעניין הגדרת "שווי השוק" של הדירה כפי שרואה הקונה הסביר לאחר אישור התכנית. לשון אחר, בגישת היוון ההכנסות קיים קשר שאינו ניתן לניתוק בין שווי הנכס לבין היכולת שלו להניב תשואה (מהכנסות שנתיות שוטפות, מהכנסה שתתקבל ממכירת הנכס בתקופה כלשהי בעתיד או משילוב של שני המרכיבים). ודוק: גם רכישה לצורך שימוש עצמי יוצרת תשואה. לפיכך, לא ניתן לטעון מחד גיסא כי יש להביא בחשבון את שווי הדירה במצב הקודם הנובע מערך נוכחי של זרם הנאות או תמורות מהדירות הקיימות לצמיתות ומאידך גיסא במצב החדש לא להביא בחשבון את השימוש בנכס בתקופת הדחיה (תקופת הזמן מהמועד הקובע ועד הבשלת הפרויקט).

- לחיזוק עמדתה, הפנתה להחלטות הח"מ, בחלקה שבנדון במסגרתן הובא בחשבון, מרכיב שווי שימוש ביניים במצב החדש. לאור האמור, נטען כי נפלה שגגה בטענת שמאי המבקשים ויש לדחות את טענתו מכל וכל.
- בעניין זה הפנתה למספר החלטות שונות של שמאים מכריעים שניתנו לאחר פס"ד טבצ'ניק, אשר קבעו שיש להוסיף את רכיב שימוש הביניים במצב החדש: מרדכי דדון בחלקה 196 בגוש 7050 ברח' קהילת קנדה 32 ת"א; שומתו המכרעת של ארז כהן בחלקה 514 בגוש 6213 ברח' משה שרת 60 בת"א; שומתה המכרעת של רמה מאור בחלקה 1195 בגוש 6213 ברח' פנקס 10 בת"א; שומתו המכרעת של דוד בריל בחלקה 283 בגוש 60321 ברח' ההסתדרות בחולון. כמו כן, במסגרת הדיון שהתקיים בפני הפנתה להכרעות נוספות שהתקבלו לאחרונה: הכרעה של השמאי המכריע יגאל יוסף לנכס בגו"ח 6337/116 רח' אח"י דקר 15 ת"א, ולהכרעתו של אלדד חיימי בגו"ח 6156/600 (מתחם י' בתכנית גב/431 גבעתיים, מדרום לתכנית הנדונה).
- עוד ציינה כי לאחר פס"ד טבצ'ניק, התקבלה החלטה בערר 8219-08-19 ועמ"ק רמת השרון נ' חווה רודניק. בהחלטה זו קיימת סקירה של המקרים בהם יש להביא בחשבון שימוש ביניים ובאלו מקרים אין להביא זאת בחשבון.
- באשר לדחייה, לטענת שמאי המבקשת מדובר בפרויקט מורכב. בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה כולל מרכיב המושע למשך 7 שנים בש.ה של 7%, בתואם להכרעות הח"מ במתחם. דחיה זו ל 7 שנים לפי ש.ה. של 7%, מגלמת את כל ההיבטים התכנוניים והקנייניים, בשים לב לכדאיות הכלכלית

הנובעת משווי זכויות הבניה בתכנית החדשה. צוין כי במתחם 431 (הסמוך), הוצאו היתרי בניה במספר מתחמים, כך שהדחיה בפעל הייתה קצרה יותר.
באשר להריסה ובניה מחדש של מבנה בני עקיבא, קיים כבר הסכם חתום ולכן אין מקום לדחייה נוספת. צוין כי התכנית המפורטת כבר אושרה בשנת 2023 ואין מניעה להוציא היתר בניה.

- **שווי מצב חדש בחלופה ב':**

שמאי המבקשים מתעלם מעסקאות ההשוואה במצב החדש המהוות נתון השוואה ראוי. בהתאמה לנכס שבנדון ולמועד הקובע שווי מצב חדש לפי חלופה זו הינו בגבולות 2,480,240 ₪.
צוין כי בשומה מכרעת של הח"מ בחלקה שבנדון (ברח' ההסתדרות 11) נותחה עסקת המכר של דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 11 בשטח ברוטו של כ- 83 מ"ר מיום 18.8.2021 אשר נמכרה תמורת 3,070,000 ₪._לאחר התאמה למועד הקובע נקבע שווי מצב חדש בסך של 2,539,805 ₪. משכך, מתקבל שווי מ"ר בנוי במצב החדש לאחר התאמה למועד הקובע בסך של 30,600 ₪.
עוד בעניין זה הפנתה לעסקאות ההשוואה שנבחנו בשומת בועז קוט לנכס בגו"ח 6163/73 ברח' אידמית 24, ולשווי שנקבע בשומת עומר סרחאן לנכס בגו"ח 6162/45 (מתחם ג' בתכנית גב/431) בסך של 30,200 ₪.

- מבחן הסבירות: חוות דעתו של שמאי המבקשים במסגרתה נטען כי לא קיימת השבחה בגין תכנית גב/589 חורגת ממתחם הסבירות, אינה עולה בקנה אחד עם החלטות השמאי המכריע (הח"מ) בחלקה שבנדון ואף אינה עומדת במבחן שווי השוק ויש לדחות את טענותיו מכל ומכל. בהתאם לתחשיבים המפורטים בשומת הוועדה המקומית, קיימת השבחה מהותית עקב אישור תכנית גב/589 המגדילה באופן מהותי את זכויות הבניה במתחם. כמו כן בעקבות התכנית בעלי הדירות ימשיכו להתגורר בהן או בדיור חלופי עד לקבלת דירת התמורה ע"י היזם. בהתאם להסכם בין החברה היזמית לבין בעלי הזכויות עולה כי במסגרת פינוי בינוי יקבלו בעלי הזכויות דירה חדשה במגדל מודרני בקומה גבהה ובתוספת שטח מהותי לדירה הנוכחית בתוספת חניה ומחסן ומרפסת, וזאת בהשוואה לדירה הקיימת במבנה שיכון משנות השישים בקומה נמוכה ללא מעלית, ללא מרפסת, ללא חניה ובשטח בנוי קטן.

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>**

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון הפרש השווי בין מצבי התכנון. במצב קודם, הובא בחשבון שטח דירה של 92.28 מ״ר עפ״י מדידה של מח׳ הארנונה. שווי מצב חדש, נקבע בהתאם לעקרונות שומה מכרעת של הח״מ לתת חלקה 74 ברח׳ ההסתדרות 7, בניכוי דמי השימוש לתקופת הביניים עפ״י פס״ד ועדה מקומית גבעתיים נ׳ שרי טבנצ׳יק בתכנית שבנדון. צויין כי מדובר בפס״ד במחוזי המחייב את השמאי המכריע. כמו כן, נטען כי הועדה המקומית לא ערערה עליו על כן מנועה לטעון כנגדו בטח בתכנית שבנדון.

<u>ערכי שווי בשומת המבקש:</u>

נטען כי שווי מ״ר בנוי במצב קודם הינו בסך של 25,000 ₪/למ״ר בנוי, ושווי מ״ר מבונה במצב חדש בסך של 11,000 ₪ (כבשומה מכרעת של הח״מ בחלקה).

<u>תחשיב השבחה:</u>

שווי מצב קודם			
שטח בנוי (מ״ר)			92.28
שווי למ״ר בנוי ב-₪			25,000
סה״כ שווי מצב קודם ב-₪			**2,307,000**
שווי מצב חדש			
מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	סה״כ שטח אקווי׳
מגורים	51,315	1.00	51,315
ממ״דים	6,250	1.00	6,250
סה״כ			57,565
שווי מ״ר קרקע מבונה			11,000
סה״כ			633,215,000
עלויות העתקת עצים			-3,272,100
עלות הקמת מבנה ציבור			-8,500,000
סה״כ שווי חדש			621,442,900
שווי יחסי לפי טבלאות הקצאה בהכנה			0.569%
דחייה כולל מושע 7 שנים בריבית 7%			0.62
סה״כ שווי במצב חדש			**2,192,326**
ההשבחה ב-₪			**-114,674**

הוצג תחשיב חלופה ב׳ - הזהה לנ״ל אך כולל במצב חדש דמ״ש בתקופת ביניים בסך של 393,255 ₪, בחלופה זו מתקבלת השבחה בסך של 278,581 ₪.

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים בהתייחס לעיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>

- באשר לדמי השימוש בתקופת הביניים, הפנה להחלטה אחרונה שנתנה ע״י ועדת ערר תל אביב במתחם הצעירים רמה״ש, שם נקבע ע״י יו״ר הוועדה כי אין להביא בחשבון דמי שימוש בתקופת הביניים.
- באשר לדחייה - במבחן התוצאה רואים עד כמה התכנית הנדונה מורכבת, הן לעניין השלביות ובמיוחד באשר להסכמות עם עיריית גבעתיים ביחס למבנה בני עקיבא, אותו יש לפנות ולבנותו מחדש. מבדיקה שערך, עד היום נושא זה לא אושר ע״י משרד הפנים (הנושא הקניינ׳), לכן הדחייה הרבה יותר ארוכה מהנטען.

- באשר לפס"ד טבצ'ניק. אין משמעות כלכלית אם מדובר בפינוי בינוי, או בינוי פינוי, התוצאה של פסה"ד זהה בשני המקרים. לא משנה אם הבעלים גר בבניין או משכיר את הנכס אשר אינו להריסה ועובר לדירה החדשה לאחר בנייתה, לבין מי שהורסים את דירתו והוא נהנה משכירות בתקופת ההריסה.
- באשר לדוגמאות של הכרעות שמאים מכריעים, אין לאלה רלוונטיות, מאחר ומדובר בנקודה משפטית.
- באשר להחלטת ועדת הערר בעניין "רודניק", הפנה לעמ' 17 להחלטה, שם שמאי המשיבה וגם השמאי המכריע, הביאו דמי שימוש רק בתקופת פינוי הנכס (לאחר הריסתו).
- מבחינה משפטית ניתן פס"ד של ביהמ"ש המחוזי במתחם ויש שתי החלטות של ועדת הערר ברמת השרון. שהראשונה במתחם הצעירים גורסת כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים והחלטה השנייה ("רודניק"), בה נקבע כי יש להביא זאת בחשבון רק בתקופת ההריסה, וזה מה שמחייב מבחינה משפטית.
- באשר למבנה בני עקיבא, לא נטען כי לא נחתם הסכם, אלא שמשרד הפנים לא אישר אותו עדיין ולכן ניתן לראות שאפילו הסכם פשוט לא ניתן לקיימו כל עוד הוא לא אושר ע"י משרד הפנים.

10.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בגין תכנית גב/589 (503-0220798) מיום 01/01/2018, הינה בשל מימוש בדרך מכר של דירת מגורים בשטח של 88.58 מ״ר בהתאם להיתר, הממוקמת בקומה שניה במבנה וותיק המצוי בגו״ח 6162/122, ברחוב ההסתדרות 5, בשכונת ״תל גנים״, בגבעתיים.

התכנית חלה על חטיבת קרקע של כ-26 דונם, ומטרתה התחדשות צפון רחוב ההסתדרות בגבעתיים, תוך פינוי 6 מבני מגורים ומבנה ציבור והקמת מתחם מגורים התואם את מגמות התכנון העכשוויות, דהיינו, הקמת 4 מגדלי מגורים בגובה כולל של 25 קומות כ״א, הקמת מבני ציבור, ושטחי רצפות לצרכי ציבור, פיתוח שטחים ציבוריים, קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה. מאחר ובהתאם להוראות התכנית, במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה כל יחידות הדיור הקיימות יוקצבו לתאי שטח 1 ו-2, להלן ריכוז זכויות הבניה בתאי שטח אלו (עפ״י סיכום זכויות הבניה בעמודות השונות שבטבלה[20]):

להלן <u>ריכוז</u> זכויות והוראות הבניה במצב מוצע:							
יעוד	**שימוש**	**תאי שטח**	**מעל הכניסה הקובעת**		**מתחת לכניסה הקובעת**		**מס׳ יח״ד**
			עיקרי	**שירות**	**עיקרי**	**שרות**	
מגורים ד׳	מגורים ד׳	1-2	51,315 + 7,500 מ״ר למרפסות	28,000	-	28,000	500
	מבנים ומוסדות ציבור		1,000	-	-	-	-

בחלקה שבנדון, ערכתי שומות מכריעות בהתייחס לתכנית זו (להלן: ״שומותי הקודמות״), במסגרתן, התייחסתי למתודולוגיה הראויה לבחינת ההשבחה, בהתבסס על הפסיקה בעניין ״אשדר״[21]. לאור פס״ד אשדר ובשים לב לפער בין המועד הקובע למועד העסקה (כאן), הבאתי בחשבון מתודולוגיה זו, בעת חישוב ההשבחה. אציין כי גם הצדדים נקטו במתודולוגיה לקביעת השווי במצב החדש, כנגזרת משווי תאי שטח 1 ו-2. בשומותיי הקודמות קבעתי שווי למ״ר מבונה בסך של 11,000 ₪. איני מוצא לסטות מקביעתי זו בעניין זה וכן בעניין השטח העיקרי של 51,315 מ״ר שהותר בתאי שטח 1-2 (ראה ה.ש 13 ו-21). כמו כן, איני מוצא לסטות מקביעותי ביחס למקדמי הדחיה והמושע (7 שנים; ש.ה. 7%), ולשיעור

[20] כאמור בהערת שוליים 15, האמור בטבלת זכויות והוראות בניה זו גובר במקרה של סתירה על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. יצוין כי בטבלה קיימת סתירה בין סה״כ שטחי הבניה כמפורט בעמודה שכותרתה ״סה״כ שטחי בניה״, לאלה המפורטים בעמודות הקודמות של שטחי הבניה (מעל הכניסה הקובעת – עיקרי / שירות; מתחת לכניסה הקובעת – עיקרי/שירות). כמו גם סתירה להערות ברמת הטבלה ראה הערה 1. א. בשומה זו יובאו בחשבון השטחים כפי שפורטו בעמודות השונות (לפי הפירוט הנרחב).

[21] עמ״נ 52383-10-20 ״הועדה המקומית לתו״ב תל אביב ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ ואח״, מיום 26/08/2021, נדון ערעור מנהלי בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, שעניינו העיקרי בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. כב׳ השופטת ירדנה סרוסי, קבעה כי ***״כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר חישוב הפער בין מלא הזכויות במצב הקודם לבין מלא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש״.***

ההיוון לדמי השכירות בתקופת הביניים (60 ₪/למ״ר לפי ש.ה. 4%). באשר לשווי היחסי הרי שזה יובא בחשבון בהתאם לטבלאות ההקצאה (0.569%).

שווי מצב קודם: הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי במועד הקובע בסך של 25,000 ₪ למ״ר בנוי, המבוסס על שומותיי הקודמות. המחלוקת בענייננו הינה לעניין השטח. בעניין זה עמדתי כעמדת שמאית המשיבה, בהסתמך על היתר הבניה ועל טבלת ההקצאה לתכנית המאוחרת גב/מק/1/589[22].

באשר לשימוש הביניים: אציין זה עתה כי עמדתי בסוגיה זו שהינה שמאית במהותה, כעמדת שמאית המשיבה. שמאי המבקשים נסמך בטיעוניו על פסה״ד בעניין טבצ׳ניק אברי[23], מיום 18/01/2023, וטוען כי הוא מחייב לענייננו, עם זאת, המקרה בו דן פסה״ד הובחן מפורשות מענייננו הן עפ״י קביעת ועדת הערר, והן עפ״י קביעת בית המשפט המחוזי (ראה פ׳ 25)[24], שכן הבניין בו נמצאה הדירה (הסתדרות 4) לא היה אמור להיהרס, אלא להימסר לבעלות עיריית גבעתיים לשימוש מוסדות ציבור, ואילו המשיבה (שם) יכלה להמשיך ולהתגורר בדירה הקיימת עד לאכלוס הבניין החדש בו תיבנה הדירה החדשה (מכאן המונח ״בינוי פינוי״). זאת ועוד, בערר ״רודניק״[25] מיום 01/06/2023, פורטו שיטות הערכת שווי המצב החדש בתכניות פינוי בינוי, תוך התייחסות לעניין שימושי והנאות הביניים ועניין הדחייה. בענייננו מיושמת שיטה ב׳ – עפ״י שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה עפ״י התכנית, לגביה נקבע כי תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד בו תתאפשר תחילת הבניה ויובאו בחשבון תשלומי שכ״ד בתקופה שעד להריסת הקיים ויתווספו לגורם השווי העיקרי (ראה טבלה בפס׳ 20 ופס׳ 21)[26].

בעניין זה ראוי להפנות לעמדת חבר ועדת הערר - השמאי מר אור לוי, כפי שזו באה לידי ביטוי במסגרת החלטת ועדת ערר מיום 20/05/2024, בעניין ״נועה לב״[27] (ראה עמדה מלאה כמפורט בפס׳ 29 – 43), להלן עיקריה:

> ***״ מסכים אני לתוצאה לפיה יש לדחות את הטענה, בשל פסק דינו של בית המשפט בעניין המחוזי, בעניין אברי, ובהתאם לעקרון כיבוד הערכאות. אולם, בראייתי המקצועית ומן ההיבט הכלכלי שמאי, סבורני כי מדובר בפסיקה אשר ראוי לבחנה מחדש״.***
>
> ***...***
>
> ***״... אולם באשר לשומת שווי המצב החדש, אין שומת השמאי המכריע מקיימת כלל זה, ואינה משקפת את מלוא ההנאות הצפויות לבעלים החל מן המועד הקובע והלאה. אמנם השומה מבטאת את הנאות הבעלים החל מן המועד הדחוי, אשר יחול כעבור שבע שנים לאחר המועד הקובע שאז ייהרס***

---

[22] בהתאם לנספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס׳ 503-0650374 (גב/מק/1/589) שנערך ע״י השמאית נחמה בוגין, שטחה של הדירה שבנדון בהתאם להיתרי בניה שניתנו במהלך השנים להרחבת הדירות הקיימות בחלקה הינו 88.58 מ״ר (כמפורט בס׳ 8 לעיל).

[23] עמ״נ 55750-12-21 ״וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ׳ טבצ׳ניק אברי״.

[24] ״יוער כי ועדת הערר נמנעה מלפסוק בסוגיה **אחרת – שלא** עלתה במקרה הנוכחי – בעניינם של דיירים **שכן מתפנים** בתחילתו של מיזם פינוי – בינוי ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים. ועדת הערר הכריעה לטובת המשיבה דנן ״**... מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות.**״ אף אני אינני נדרש לשאלה זו, ולדעתי התשובה לה לא יכולה לשנות את התוצאה לגבי המצב הנדון״.

[25] (ת״א) 8219-08-19 ״הוועדה המקומית לתו״ב רמת השרון נ׳ חוה רודניק.

[26] ״מהאמור עולה, כי הן על השמאי המכריע והן על שמאי הוועדה המקומית היה להביא בחשבון הנאות מן הדירה הקיימת בתקופת הביניים שעד להריסתה, והם לא עשו כן״.

[27] ערר 82112-06-21 **נועה לב נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**

הבניין הקיים ותתקבל קרקע פנויה, אולם את הנאות הבעלים מן הדירה הקיימת, בתקופת שבע השנים החל מן המועד הקובע ועד להריסתהלא הביא השמאי המכריע בחישוב, ובכך טעה.
לטעמי, וכפי שהסברתי לעיל, הואיל ובצד אחד של המשוואה, בשווי המצב הקודם הובאו כלל הנאות הבעלים מנכסו , בעוד שבצד האחר בשווי המצב החדש הובאו רק חלק מהנאות הבעלים הרי שאלמלא פסק הדין בעניין אבריל היה עלינו להחזיר את הדיון לשמאי המכריע על מנת שיקח בחשבון את דמי השכירות בתקופת הבניים".

באשר למקדם הדחייה: איני מוצא לסטות מהכרעותיי הקודמות לפיכך יובא בחשבון מקדם המבטא דחייה של 7 שנים בשיער היוון 7%.

עלות הקמת מבנה ציבור: בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין מבנה בני עקיבא. בשומותיי הקודמות במתחם לא הובאה בחשבון הפחתה בגין רכיב זה, אולם משעה שהוצג בפני הסכם שנערך ביום 06/05/2021 בין עיריית גבעתיים לדוניץ יזום ופיתוח בע"מ, במסגרתו הוסכם כי החברה תממן את הקמת מבנה בני עקיבא החדש בשטח של 805 מ"ר ברוטו בהתאם להוראות ס' 6.4.2 להוראות תכנית גב/589, אני מוצא להביא בחשבון עלויות אלו במסגרת תחשיב ההשבחה. יחד עם זאת, בשים לב כי המועד הקובע מוקדם למועד ההסכם תובא בחשבון עלות משוערת (אומדן), נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שווי מצב קודם	
שטח בנוי (מ"ר)	88.58
שווי למ"ר בנוי ב-₪	25,000
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪	**2,214,500**

שווי מצב חדש			
מהות	שטח (מ"ר)/ מחיר	מקדם / עלות	סה"כ שטח אקווי'
עיקרי מגורים ד'	51,315	1	51,315
ממ"דים	6,250	1	6,250
סה"כ			57,565
שווי מ"ר קרקע מבונה (כבשומת המשיבה)			11,000
סה"כ			633,215,000
עלויות הריסה ופינוי מגלם העתקת/פינוי עצים	10,907	300	-3,272,100
עלות הקמת מבנה ציבור (כולל בני עקיבא)	1,805	8,500	-15,342,500
סה"כ שווי חדש			614,600,400
שווי יחסי לפי טבלאות הקצאה בהכנה		0.5690%	3,497,076
דחייה כולל מושע 7 שנים (שיעור היוון 7%)		0.62	2,177,803
דמי שכירות בתקופת הביניים (שיעור היוון 4%)	63,778 ₪ שנתי	7 שנים, ש.ה 4%	382,797
סה"כ שווי במצב חדש			**2,560,600**
ההשבחה ב-₪			**346,100**

10.3. **<u>גב/מק/1/589 למועד הקובע 22/05/2023</u>**

10.3.1. **<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>**

ההשבחה חושבה בגין קידום הזמינות עקב אישור תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי הבניה.

<u>ערכי שווי:</u>

נטען כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 20,000 ₪ למ״ר מבונה למגורים, וזאת בהתבסס על ניתוח בגישת החילוץ[28] משווי מ״ר בנוי בסך של 47,000 ₪ אשר מתקבל מנתוני עסקאות בדירות מגורים בבנייה חדשה בגו״ח 6162/163 ברח׳ המאבק 15 של דירות בנות 3 חד׳ ו-5 חד׳ בשטח הנע בטווח שבין 75 מ״ר ל-171 מ״ר בקומות 3-24.

<u>תחשיב:</u>

שווי מצב חדש			
מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	סה״כ שטח אקווי׳
מגורים	50,315	1.00	50,315
ממ״דים	6,250	1.00	6,250
מועדון דיירים	מגולם בשווי		
סה״כ			56,565
שווי מ״ר קרקע מבונה			20,000
סה״כ			1,131,300,000
שווי יחסי לפי טבלאות הקצאה		0.57%	6,448,410
שווי חדש בהתחשב בהפחתה לעיכוב מסיבות אובייקטיביות		0.9	5,803,569
שווי מצב קודם – מקדם היעדר זמינות		0.94	5,455,355
סה״כ ההשבחה ב-₪			348,214

<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>

תכנית גב/589 אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה ודורשת הכנת תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. לעומת זאת, תכנית גב/מק/1/589 הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ובכך מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה. טבלת ההקצאה והאיזון מהווה מסמך מחייב ולפיה ניתן להשלים את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. יתרה מכך, תכנית גב/מק/1/589 מהווה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. יוצא אפוא כי תכנית גב/מק/1/589 יצרה זמינות ובכך מקצרת מאוד את תקופת הדחיה. טענת שמאי המבקשים כי התכנית אינה תורמת לבעלי הזכויות בדירות הקיימות בתחום התכנית אינה ברורה ובוודאי שאינה נכונה. כאמור, תכנית גב/מק/1/589 יצרה שיפור זמינות ובכך במצב החדש התכנית מקצרת את תקופת הדחיה בהשוואה למצב הקודם. תקופת הדחיה מתקצרת במספר שנים ולאחר אישור תכנית גב/מק/1/589 ניתן להוציא היתר בנייה, ולפיכך אין מקום לדחייה לאחר אישורה. לפיכך, שווי קודם צריך להיות

[28] 17% מע״מ; 20% יזמות; 11,000 ע. בניה כולל חניה. יצוין כי עפ״י הניתוח בשומת המשיבה מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 22,476 ₪.

מחושב במקדם נמוך המגלם תקופת דחייה גדולה יותר בהשוואה למצב החדש. בעניין זה מפנה לפס"ד ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שם נקבע כי אישורה של תכנית מפורטת, אשר "פתחה את האפשרות למתן היתרי בנייה", מבססת השבחה של המקרקעין, וכן מפנה להחלטות השמאים המכריעים: בועז קוט בחלקה 164 בגוש 6162 ברחוב המאבק 17 לגבי בחינת ההשבחה לתכנית מפורטת גב/3/431 במתחם א'; אלי כהן בחלקה 236 בגוש 6110 ברחוב דפנה 18 בת"א לגבי תכנית 5/3885.

10.3.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>**

לעניין תכנית גב/1/589 הובא בחשבון שאינה משביחה לאור הדחייה שהובאה בהחלטתך לתכנית גב/589. בתכנית גב/589 שאושרה בתאריך 1/1/2018 הובא בחשבון דחייה של 7 שנים למימוש כולל מושע. תכנית גב/1/589 אושרה בתאריך 2/5/2023 דהיינו כחמש וחצי שנים לאחר אישור התכנית הראשית. גם לאחר אישור תכנית 589/1 נדרשים תיאומים רבים לרבות הסכמים עם עיריית גבעתיים לפינוי מבנה בני עקיבא ובנייתו מחדש. הליך זה טרם אושר במשרד הפנים ויארך הרבה זמן. בנוסף לכל המטלות ומגבלות הבניה והשלביות הרי שמקדם הדחייה שנלקח בתכנית הראשית (7 שנים) יחלוף עד למימוש בפועל של הבנייה בפרויקט. לאור האמור, תכנית האיחוד וחלוקה אינה מביאה לזמינות ביחס לתכנית הראשית וממילא אינה משביחה.

10.3.3. **<u>הכרעה:</u>**

הצדדים חלוקים באם התכנית משביחה. לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים, אני מוצא לדחות את טיעוני שמאי המבקשים בעניין היעדר ההשבחה מכחה של התכנית שבנדון, שבין עיקריה איחוד וחלוקה ושינוי שלביות. במצב קודם, תנאי להוצאת היתרי הבניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה. מכאן, שעמדתי כעמדת שמאית המשיבה כי התכנית מקנה זמינות תכנונית, ועל כן יש לגבות בגינה השבחה.

בניגוד למתודולוגיה בה נקטה שמאית המשיבה, אני סבור כי לבחון את השווי בכל אחד ממצבי התכנון בכפוף לדחיות הרלוונטיות בכ"א מהמצבים. לעניין זה יובא בחשבון במצב קודם דחייה ל-3 שנים ובמצב חדש לשנתיים, לאור תרומת התכנית.

בכ"א ממצבי התכנון תובא בחשבון הפחתת עלויות הבניה בפועל למבנה בני עקיבא בהתאם להסכם המפורט לעיל (ממודד למועד הקובע בהתאם למדד תשומות הבניה).

ערכי שווי:

בחנתי את מכלול ערכי השווי בשומת המשיבה. בשים לב להכרעותיי במתחם גבעת רמב"ם בסמוך למועד הקובע לענייננו, כמו גם בהתבסס על ניתוח עסקאות מרחוב ההסתדרות 8, כמפורט להלן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006162-0159-049-00	11/01/2023	4,855,000	2028	125	5	38,840
006162-0159-074-00	18/10/2023	4,815,000	2028	125	5	38,520
006162-0159-017-00	29/01/2023	5,128,000	2028	120	5	42,733
006162-0159-067-00	13/03/2023	5,240,000	2028	120	5	43,667
006162-0159-047-00	13/03/2023	5,134,000	2028	120	5	42,783
006162-0159-039-00	26/03/2023	5,215,000	2028	120	5	43,458
006162-0159-008-00	20/06/2023	3,880,000	2028	100	4	38,800
006162-0159-016-00	12/01/2023	4,071,000	2028	100	4	40,710
006162-0159-103-00	05/03/2023	4,817,000	2028	100	4	48,170
006162-0159-023-00	28/05/2023	4,500,000	2028	100	4	45,000
006162-0159-098-00	02/08/2023	4,951,000	2028	100	4	49,510
ממוצע בנטרול חריגים באדום	09/04/2023	4,759,778	2028	114	4.7	41,612
בניכוי מע"מ						1.17
בניכוי יזמות						1.2
בניכוי ע. בניה						11,500
סה"כ שווי למ"ר מבונה ב-₪						18,138

הגעתי לכלל דעה כי השווי במועד הקובע הינו בגבולות הסך של סך של 18,000 ₪.

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם / עלות	מידוד	סה"כ שטח אקווי'
שווי מצב קודם				
עיקרי מגורים ד'	51,315.00	1.00		51,315
ממ"דים	6,250.00	1.00		6,250
סה"כ				57,565
שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪				18,000
סה"כ ב-₪				1,036,170,000
עלויות הריסה ופינוי מגלם העתקת/פינוי עצים ב-₪	10,907.00	300.00	1.17	-3,828,357
עלות הקמת מבנה ציבור ב-₪	1,000.00	8,500.00	1.17	-9,945,000
הפחתה בגין עלות מבנה בני עקיבא ב-₪	-9,578,615.00		1.10	-10,536,477
סה"כ שווי חדש ב-₪				1,011,860,167
שווי יחסי לפי טבלאות הקצאה בהכנה ב-₪		0.5690%		5,757,484
דחייה כולל מושע (3 שנים ; שיעור היוון 7%)		0.82		4,699,822
דמי שכירות בתקופת הביניים (שיעור היוון 4%)	63,777.60	2.78		176,989
סה"כ שווי במצב קודם ב-₪				**4,876,811**
שווי מצב חדש				
שווי יחסי לפי טבלאות הקצאה בהכנה		0.5690%		5,757,484
דחייה כולל מושע (שנתיים ; שיעור היוון 7%)		0.87		5,028,810
דמי שכירות בתקופת הביניים (שיעור היוון 4%)	63,777 ₪ לשנה	שנתיים, ש.ה 4%		120,291
סה"כ שווי במצב חדש ב-₪				**5,149,100**
ההשבחה ב-₪				**272,290**

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס בגבעתיים.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של מכר.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

11.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כחלקת משנה 38 בגו"ח 6162/122, ברחוב ההסתדרות 5 בגבעתיים, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
גב/589	01/01/2018	346,100	173,050
גב/מק/1/589	22/05/2023	272,290	136,145

הסכום שלעיל יוצמד כחוק ולא יישא הפרשי ריבית פיגורים משך זמן ההליך הדיוני שהתקיים בפניי.

ולראיה באתי על החתום,



יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב