תאריך : 06.07.2022
מספר מינוי : 2995-2021
מספרנו : 226

לכבוד,

המבקש, גד מגזניק

באמצעות השמאי טוביה פכטהולד

בדוא"ל: p_tuvia@hotmail.com

המשיבה, הוועדה מקומית גבעתיים

באמצעות השמאי יהודה דדשוב

בדוא"ל: yuda77@gmail.com

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 554 בגוש 6154
רחוב הל"ה 39, גבעתיים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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

גורם ההשבחה: מימוש תכניות גב/מק/258/ו', גב/מק/353/ה, גב/מק/2002, גב/353/ו ו-גב/מק/550, בדרך של מכר.

אופן מימוש הזכויות: חוזה מכר מיום 21.07.2021.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע
גב/מק/258/ו'	06.11.1998
גב/353/ה'	08.12.1998
גב/מק/2002	08.04.2003
גב/353/ו'	02.03.2005
גב/מק/550	27.09.2011

- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 01.07.2022.
- מועד הדיון: ביום 27.04.2022 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון באמצעות תוכנת ZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

<u>מטעם המבקש:</u>

- חוות דעת שמאית המבקשים הגב' ברנר יפעת מיום 10.01.2022.
- הסכם מכר בנכס הנדון מיום 21.07.2021.
- עותק פלט מידע מפנקס הזכויות בנכס.
- שומה מכרעת שנערכה ע"י מר ארז כהן בגו"ח 6154/559, רחוב הל"ה 26, גבעתיים.
- תכנית הגשה לבקשה היתר מס' 20140179 והחלטת ועדת משנה מיום 12.07.2015.

<u>התנגדות לתוספת קומה מיום 31/01/1990. מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת שמאי המשיבה מר יהודה דדשוב מיום 07.12.2021.
- מסמך תגובה לשומת המבקשים מיום 11.02.2022.
- ערר מס' גב/85230/14, הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אילנה פורת.
- ערר מס' גב/85084/12, כץ ירחמיאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.
- דוגמאות לשומות מכריעות לבינוי ברביעייה.
- נסח היסטורי מיום 03.12.2021.
- הסכם מכר מיום 18.08.2019 בגו"ח 6154/444, רחוב הל"ה 52, גבעתיים.

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות	:	דירת מגורים דרום מזרחית בקומה ב' במבנה ותיק בן 2 קומות
גוש	:	6154
חלקה	:	554
שטח רשום	:	506 מ"ר
חלקים נמכרים	:	1/4 חלקים במקרקעין
זכויות משפטיות	:	חכירה מהוונת
כתובת	:	רח' הל"ה 39, פינת רחוב דליה 10, גבעתיים

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון ממוקם בצומת הרחובות דליה 10 והל"ה 39, המהווה ציר תנועה מרכזי בחלק הדרומי של העיר גבעתיים, התחום ע"י צירים ראשיים של עליית הנוער ממערב ורחוב ויצמן ממזרח.

רחוב דליה מהווה רחוב פנימי, חד סטרי, המתפצל ומסתיים ברחוב הל"ה.
מיקום הנכס בצידו המערבי של רחוב דליה ומצפון לרחוב הל"ה. הרחוב מאופיין בעיקר בבניה ותיקה למגורים בגובה 2-3 קומות, בבתים צמודי קרקע חד קומתיים וקוטג'ים.
האזור מהווה סביבת מגורים הכוללת גנים ציבוריים, מבני ציבור, קונסרבטוריון ותשתיות מלאות.
חלקה 554 בגוש 6154 בשטח של 506 מ"ר, מהווה חלקה מלבנית קטומה בפינתה הדרום מזרחית.
יחידת הדיור הנדונה מהווה את היחידה הצפון מזרחית במבנה וותיק למגורים בן 2 קומות הכולל 4 דירות, בנוי בלוקים, חיפוי טיח וגג בטון שטוח. שטחה של הדירה מושא השומה כ-70.2 מ"ר.

<u>הנכס גובל</u>:

מדרום	- רחוב הל"ה ומעברו בנין ותיק בן 2 קומות וגג רעפים.
מצפון	- בנין מגורים בן 2 קומות וקומת חדרי גג.
ממזרח	- רחוב דליה, מעברו בנין מגורים בן 2 קומות וקומת חדרי גג.
ממערב	- מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות.

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה :



6. מצב תכנוני

התכניות המקומיות החלות על הנכס הנדון:

תכנית	מהות	סטטוס	י.פ.	תאריך
מצב קודם				
גב/53	קביעת אזורים הוראות וזכויות בניה	בתוקף	761	06.05.1960
גב/123	בניה מעל קומה מפולשת במגרשים מדרוניים	בתוקף	1216	23.09.1965
גב/159	שטחי מרפסות	בתוקף	1458	20.06.1968
גב/258	סגירת שטחי מרפסות	בתוקף	2119	19.06.1975
גב/353	בנייה על גגות בנייני מגורים	בתוקף	2797	25.03.1982
גב/258/א	אופן חישוב אחוזי בניה	בתוקף	2874	16.12.1982
גב/406	מרתפים	בתוקף	4235	28.07.1994
גב/353/ד'	בנייה על גגות בנייני מגורים	בתוקף	4235	28.07.1994
מצב חדש[1]				
גב/מק/258/ו	הכללת הקלות כמותיות	בתוקף	4690	22.10.1998
גב/מק/353/ה	עליות גג ופרגולות	בתוקף	4701	23.11.1998
גב/מק/2002	הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי	בתוקף	5169	24.03.2003
גב/353/ו'	חדרי יציאה לגג	בתוקף	5367	15.02.2005
גב/מק/496	קווי בנין	בתוקף	5732	31.10.2007
גב/מק/551	מתקני חניה	בתוקף	6206	28.02.2011
גב/מק/519	מרתפים	בתוקף	6217	28.03.2011
גב/מק/550	אישור דירות גג	בתוקף	6292	12.09.2011
גב/מק/643	התקנת עוגני קרקע זמניים	בתוקף	7684	24.01.2018
תכנית מס' 0505818-503	תכנית התחדשות עירונית - צפון מערב העיר גבעתיים	פרסום לפי סעיף 78 בי.פ. 9327 מיום 27.12.2020.		

להלן פירוט עיקרי התכניות:

מצב קודם

6.1 תכנית גב/53

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 761 מיום 06.05.1960.

בהתאם להוראות התכנית, הנכס נכלל בייעוד - אזור מגורים א'.

שטח מגרש מינימאלי -	500 מ"ר
אחוזי בניה -	25% +נספח 5%
מס' קומות-	2 קומות
מרפסות-	פתוחות או מקורות עד 25% משטח הבית לא ייכלל בשטח הבית. מרפסות ששטחן עולה על שטח זה ייכללו בשטחים.
קומת מרתף/עמודים-	אם לדעת הועדה המקומית ניתן להקימן- שטח קומת מרתף או עמודים לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

[1] בהתאם למצוין בשומת המשיבה, מימוש קודם במכר משנת 1995.

רוחב חזית מינימלי - 18 מ׳

קווי בנין- חזית : 5 מ׳; צדדי : 3 מ׳; אחורי : 6 מ׳.

שטח מדרגות חיצוניות שאינן מקורות לא ייכלל בשטח הבית.

6.2. **<u>תכנית גב/123</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1261 מיום 23.09.1965.

התכנית קובעת הוראות לעניין בניה מעל קומה מפולשת ובנייה במגרשים מדרוניים. בהתאם לכך הוסמכה הוועדה המקומית לדרוש או להתיר הקמת קומת עמודים מפולשת בתנאים, באזורי המגורים השונים.

התכנית שינתה את זכויות הבניה כמפורט להלן:

באזור מגורים א׳ תותר בניית 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

אחוזי בניה משטח המגרש - 30%[2].

שטח מדרגות נכלל באחוזי בנייה של אותה קומה. במקרה בו שטח חדר המדרגות גדול מ-12 מ״ר, החלק העולה על 12 מ״ר ועד 15 מ״ר לא ייכלל באחוזי הבנייה.

6.3. **<u>תכנית גב/159</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1458 מיום 20.06.1968.

התכנית משנה את הוראות תכנית גב/53, ומתירה בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים, בניית מרפסות אם פתוחות ואם מקורות, בשיעור של עד 30% משטח הבית. מרפסות ששטחן עולה על שטח זה ייכללו בשטחים.

6.4. **<u>תכנית גב/258</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2119 מיום 19.06.1975.

התכנית קובעת כי בסמכות הוועדה המקומית לאשר סגירת חלק מהמרפסות בשטח שלא יעלה על 1/3 מהשטח המותר, ללא חריגה מקווי בנין.

6.5. **<u>תכנית גב/353</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 מיום 25.03.1982.

מטרת התכנית קביעת הוראות ותנאים לבנייה על גגות בתי מגורים. להלן עיקרי הוראות התכנית:

מגדל יציאה[3] בשטח פרטי[4] לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה, בתנאי שסה״כ שטח הבנייה על הגג לא יעלה על 40%. גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.5 מ׳. לא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת וב״ש.

[2] בהתאם לפרשנות הוועדה סך זכויות הבנייה 60% ב-2 קומות.
[3] ״מגדל יציאה״ מוגדר בתכנית - מבנה על גג הבנין מעל למדרגות הפנימיות של הדירות שבקומה העליונה.
[4] ״שטח פרטי״ - השטח המקסימלי שיורשה להצמדה לדיירי הקומות העליונות כשטח פרטי יהיה 75% משטח הגג.

לא תותר הקמת מגדל יציאה ו/או יציאה מהדירה על גג קומה חלקית. 25% משטח הגג יישאר כחלק מהרכוש המשותף. המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהוא על הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.

6.6. **<u>תכנית גב/258 א'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2874 מיום 16.12.1982.

התכנית קובעת אחוזי בנייה כוללים וגובה בניינים, וכן קובעת כי הוראות בתכנית המעניקה אחוזי בנייה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות, מבני עזר וכד', לא תהיינה עוד בתוקף.

הוראות התכנית, באזור מגורים א' הם כדלקמן:

<u>אחוזי הבניה</u> הכוללים הינם 2 קומות X 39%, או 2 קומות X39% מעל קומת עמודים מפולשת, שתיבנה בתחום קווי הבניין.

בסעיף 7 א' לתכנית מס' 123 תוסף הפיסקה: "השטח המותר לבניה בתחום קומת העמודים המפולשת לא יעלה על 30% משטח הקומה שמעליה.

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

<u>מרווחים</u>[5]: לחזית- כפי שנקבע בתכנית בנין עיר[6]; לצדדים- עד 4 קומות - 3 מ'[7], לאחור- עד ל-4 קומות - 5 מ'.

<u>מרפסות</u>: לא תתיר הוועדה המקומית הקמת יח"ד אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות בשטח של 2.5 מ"ר ליח"ד עד 80 מ"ר ו-3.0 מ"ר ליח"ד מעל 80 מ"ר.

הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר הגדלת מגורים ע"י מרפסות או סגירת מרפסות, בתנאים. סגירת מרפסות - בבניינים תותר סגירת מרפסות.

<u>שטחי שירות</u>: מחסן בשטח של 4.0 מ"ר לכל יחידת דיור שימוקם בקומת מרתף.

לצורך קביעת שטח הבנייה המותר, אין להביא בחשבון שטח של חדר מדרגות 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 לשטח הגג, מחסן בבית משותף ששטחו אינה עולה על 4 מ"ר לכל יחידת דיור, שימוקם בקומת המרתף, חדרי מכונות, מקלט, חדרי אשפה וכד'

6.7. **<u>תכנית גב/406</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28.07.1994.

התכנית מבטלת הוראות קודמות לבניית מרתפים וקובעת את ההוראות הבאות:

[5] בהוראות התכנית שונו מרווחים בכתב יד.
[6] 5 מ' בהתאם לתשריט תכנית גב/53.
[7] על כל קומה נוספת מעבר ל-4 קומות יש להוסיף למרווח הצדדי והאחורי 1 מ'.

ניתן לבנות, באישור הוועדה המקומית קומת מרתף בקווי הבניין החלים על הבניין, ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ׳.

השימושים המותרים כוללים: חניה, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, ביטחון, מעליות חדרי מדרגות, אחסנה עד 6 מ״ר לכל דירה.

לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר בקומת המרתף.

קומת מרתף תחתונה, אם תאושר, לחניה בלבד.

6.8. **<u>תכנית גב/353/ד׳</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28.07.1994.

בהתאם להוראות התכנית, 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 גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו; גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ׳;25% לפחות משטח הגג הכולל 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. לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קירותיה.

<u>מצב חדש</u>

6.9. **<u>תכנית גב/מק/258/ו</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4690 מיום 22.10.1998.

מטרת התכנית לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה), כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ״ז - 1967, במסגרת התכנית.

להלן עיקרי הוראות התכנית באזור מגורים א׳:

אחוזי הבניה במצב קיים:	2 קומות או- 2 קומות + מפולשת, 78%
מס׳ קומות:	2 קומות + מפולשת
תוספות מוטמעות בתכנית זו:	6% +5% בגין מעלית[8]
סה״כ אחוזי בניה:	89% לבניין (45% לקומה)

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%.

6.10. **<u>תכנית גב/מק/353/ה</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4701 מיום 23.11.1998.

התכנית קובעת תנאים והוראות להקמת חדר יציאה לגג ותנאים והוראות לקירוי פרגולה. בהתאם להוראות התכנית נקבע כי תותר בניית פרגולה בשטח של 23 מ״ר או עד 1/3 משטח הגג הצמוד

[8] אם תוקם יותר ממעלית אחת תינתן תוספת עבור כל אחת מהמעליות. תוספת זו הינה מכוח תכנית גב/385.

לדירה, לפי הקטן מבניהם. לא תותר בניית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות ופנלים שקופים, כמו כן יותר כיסוי הפרגולה מחומר שקוף, בתנאים.

6.11. **<u>תכנית גב/מק/2002</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5169 מיום 24.03.2003.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי[9]. תכנית זו אינה משנה ייעודי קרקע וזכויות הבניה באזורים השונים, 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 א'[10] זכויות הבניה כמפורט להלן:

גובה:	2 קומות מעל קומה מפולשת או קומת כניסה.
אחוזי בנייה:	45% לקומה ובסה"כ 89%
שטחי שירות:	מעל הקרקע: 35 מ"ר ליח"ד, מתחת לקרקע: 200% בגובה של עד 3 מ'.
מחסנים:	10 מ"ר ליחידת דיור[11].
הערות:	על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטחי המדרגות המובילות אליהם.
הערות כלליות:	זכויות הבניה המפורטות כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר בניית קומות נוספות. תותר תוספת של 2.5% בגין כל תוספת קומה.[12] הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת. במגרש מדרוני תותר תוספת של 15% על שטחי הבנייה המצוינים בטבלה.
גובה המבנה:	4 קומות+ קומה מפולשת/קומת כניסה. בכל אזורי המגורים בהם מותר לבנות קומות מגורים מעל קומה מפולשת, ניתן יהיה לשנות את הקומה המפולשת לקומת כניסה בגובה עד 3.5 מ'. בקומת הכניסה יותרו שימושים מותרים ע"פ התכניות התקפות, וללא תוספת שטחי הבניה המותרים: דירות מגורים, דירות גן, מבואה מתקנים טכניים וכד'.
דירות גג:	הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך, ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על

[9] "מגרש פינתי" מוגדר בתכנית כמגרש הנמצא בצומת שתי דרכים או יותר.
[10] ההוראות בדבר גודל מגרש מינימאלי מבוטלות.
[11] מחסנים דירתיים ימוקמו במרתפי הבניין. השטח המצוין הינו שטח מירבי למחסן ליחידת דיור ויחושב במסגרת שטחי השירות המותרים.
[12] בהתאם לפרשנות הועדה תוספת השטח עבור תוספת קומה מהווה זכות מותנית בשל הצורך באישור הקלה לתוספת קומות מעבר ל- 2 הקומות המותרות.

	שטחי חדרי היציאה לגג ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירת גג לא יפחת מ-50 מ״ר.
ניוד שטחים:	הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים, לרבות שטח חדר יציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין, אך לא יותר ניוד שטחים מהקומות השונות להרחבת חדרי יציאה לגג. בבניין חדש ניוד שטח חדר היציאה לגג לאחת הקומות מתחתיו, בתנאים.
מרתפים:	הועדה תהיה רשאית להתיר הקמה של עד 2 קומות מרתף. גבולות המרתף יוכלו להגיע עד לגבולות המגרש, בתנאים. שימושים מותרים: חניה, שטחים לפעילות פנאי, מתקנים טכניים ומחסנים שיוצמדו לדירות המגורים שבבניין. השימושים שאינם לחניה יותרו רק בתנאי הסדרת כל מקומות החניה הדרושים עפ״י תכנית זו.
קווי בנין:	לחזית: כמסומן בתכנית (במקרה ואין סימון לא יפחת מ-4 מ׳), צידי: 1-5 קומות -3.0 מ׳, לאחור: 1-5 קומות 5.0 מ׳.
גובה קומה:	מקסימאלי - 3.5 מ׳; מינימאלי - עפ״י תקנות התו״ב.

6.12. **<u>תכנית גב/353/ו</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5367 מיום 15.02.2005.

התכנית מתירה הגדלת שטח חדרי היציאה לגג מ-23 מ״ר ל-40 מ״ר, לרבות ממ״ד, מרחב הנסיגה של חדרי היציאה לגג לא יקטן מ-1.2 מ׳ מהצד הפנימי של מעקה הגג.

6.13. **<u>תכנית גב/מק/496</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5732 מיום 31.10.2007.

בהתאם להוראות התכנית נקבע כי מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה עד 1.2 מ׳ במרווח הבניין הקדמי והאחורי, בתנאי שההבלטה תאושר ע״י מהנדס העיר.

6.14. **<u>תכנית גב/מק/551</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6217 מיום 28.03.2011.

מטרת התכנית לאפשר שימוש בתקני חניה מכניים חשמליים לצורך תקן חניה בתוספות בנייה.

6.15. **<u>תכנית גב/מק/519</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6217 מיום 28.03.2011.

התכנית קובעת הקטנת קו בנין קדמי, צדדי ואחורי עד לקו מרפסות מקורות בבניינים קיימים, וקובעת הוראות לקירוי חניות לגבול המגרש ברכב פרטי עד גבול מגרש צדדי ואחורי, בתנאים

שונים. כמו כן התאפשר אישור מחסנים דירתיים ישנים במרווחים קטנים מקווי בנין צדדים ואחוריים.

6.16. **<u>תכנית גב/מק/550</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6292 מיום 12.09.2011.

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

דירות גג	:	שטח זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן להמיר לדירת גג או לדירת דופלקס או לדירת טריפלקס, ייקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ״ר, אך לא יותר מ-50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ-40 מ״ר לכל יח״ד שבקומה עליונה. תותר בניית דירת גג אחת אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת, ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ-90 מ״ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ-50 מ״ר. תותר בניית דירת /דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית.
קומת הגג	:	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.
חדרי 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 הנכס.

6.19. **<u>תכנית גב/מק/643 - תכנית מס׳ 503-0475160</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7684 מיום 24.01.2018

מטרת התכנית, התרת התקנת עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.

7. **<u>רישוי</u>**

7.1. בהתאם לרישיון בניה מס׳ 4808 שניתן ביום 23.07.1971, הותר התקנת תריס פלסטי במרפסת חזית הבית.

7.2. בהתאם להיתר מס׳ 6054 מיום 24.07.1981 הותרה תוספת חדר ומרפסת בקומה ב׳. בהתאם לחשוב שטחים סה״כ שטח הבניה הכולל קומת קרקע וקומה עליונה, 4 יח״ד: 256.9 מ״ר +34.62 מ״ר מרפסות, בסה״כ 291.52 מ״ר.
הבניין בנוי בקווי בנין: 4 מ׳ - לחזית רחוב דליה, 5 מ׳ לחזית רחוב הל״ה, 3 מ׳ למערב וצפון.

7.3. הוצגה בפני בקשה להיתר מספר 20140179 להריסת בנין קיים בן 2 קומות צמוד קרקע והקמת בנין חדש בן 5.5 קומות מעל קומת כניסה ומרתף חניה, סה״כ 12 יחידות דיור. הבקשה כללה, בין היתר, תוספת זכויות לפי תמ״א 38 הכולל בקומת כניסה – יחידת דיור, בקומות א׳-ה׳ 2 יחידות

דיור לקומה, בגג – 1 יחידת דיור. מרתף ל-21 חניות מתוכם 11 חניות ב-3 מתקני חניה חצי אוטומטים. פרגולה מבטון בגג[13]. בהתאם להחלטת וועדת משנה לתכנון ולבניה בישיבה מספר 20150011 בתאריך 17.07.2015, הוחלט לדחות את הבקשה להיתר. לפי הוראות סעיף 22 לתמ"א 38, הוועדה המקומית החליטה כי ראוי שהבניה המבוקשת על המגרש תוסדר באמצעות תכנית. בנוסף צוין, כי בנסיבות העניין[14], מתבקשת תכנית לכלל המתחם.

8. מצב משפטי

8.1. העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו מספר 288261, מיום 21.07.2021, עולים הפרטים הבאים:

גוש:	6154
חלקה:	554
שטח החלקה:	506 מ"ר
בעלות:	קרן קיימת לישראל, בשלמות
חכירות:	רשומה חכירה לטובת מגנזיק גד על 1/4 חלק בנכס. תאריך סיום: 31.10.2043.

8.2. הסכם מכר

הוצג לעיוני הסכם מיום 21.07.2021, למכירת זכות חכירה מהוונת בדירת מגורים בקומה שניה, רחוב הל"ה 39, גבעתיים, הכוללת 1/4 חלקים מחלקה 554 בגוש 6154, תמורת 2,150,000 ₪.

היטל השבחה בגין תכניות בנין עיר שאושרו עד ליום חתימת הסכם זה יחול על המוכר.

9. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בנין עיר גב/מק/258/ו, גב/מק/353/ה, גב/מק/2002, גב/353/ו ו- גב/מק/550 ומימוש במכר.

[13] הבקשה להיתר כוללת, בין היתר הקלות; שינוי ממדיניות הוועדה, כמפורט.
[14] הנימוקים שצוינו לדחיית הבקשה, הינם בין היתר, מיקומו של הבנין באזור מגורים א'; היות והמתחם בו מצוי הנכס מתחם סגור בין רחוב דליה שרוחבו 6 מ' בלבד, לרחוב הל"ה שרוחבו 12 מ' המהווה רחוב חד סטרי, כמו כן בפינת המתחם ממוקם בנין הקונסרבטוריון שהינו מבנה היסטורי שראוי לשמרו.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת שמאית המבקש		ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה	
	השבחה	השבחה בגין המכר (25%)	השבחה	השבחה בגין המכר (25%)
גב/מק/258/ו	₪ 86,621	₪ 21,655	₪ 150,946	₪ 37,736
גב/מק/353/ה	₪ 3,998		₪ 35,048	₪ 8,762
גב/מק/2002	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	₪ 256,286	₪ 64,071
גב/353/ו	₪ 38,372	₪ 9,593	₪ 118,882	₪ 29,720
גב/מק/550	לא נקבע	לא נקבע	₪ 21,427	₪ 5,356

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- אי זכאות לפטור ל-140 מ"ר לפי סעיף 19 (ג) (2).
- העדר השבחה בגין תכניות: גב/406, גב/מק/496, גב/מק/551, גב/מק/519, גב/מק/643.
- שמאית המבקש הסכימה לערכי שווי שנקט שמאי המשיבה למועדים הקובעים לתכניות גב/258/ו, גב/מק/353/ה, גב/353/ו, בהתבסס על שומות מכריעות ועל עסקות מכר רלבנטיות לכל תכנית. בחנתי שומות מכריעות שנערכו בקרבת הנכס מושא השומה, בהן נקבעו ערכי שווי דומים, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	תאריך	גב/מק/258/ו	גב/מק/353/ה	גב/353/ו
אמנון נזרי	6168/443,444,445	כצנלסון 85,87, 89	09.07.2015	$1,000	$1,100	$1,100
ארז כהן	6154/559	הל"ה 26	03.05.2020	$1,050	$1,050	$1,200
בצלאל קציר	6160/558/5	ברדיצ'בסקי 28	23.03.2010		$1,200	$1,350
דורית פריאל	6154/441	הל"ה 58	11.06.2017	$1,000	$1,000	$1,170
דורית פריאל	6154/581	הפלמ"ח 7	0.4.06.2017	$1,100	$1,100	$1,200
דיאמנט מוטי	6154/235	טייבר 28	15.03.2012		$1,000	
יצחק ברמן	6154/513	קרן קיימת לישראל 41	24.09.2014	$1,000	$1,000	$1,150
מנחם מלוכנא	6154/933/34	רמז 35	05.12.2010		$1,100	$1,315
ניקי פרימו	6160/68	ז'בוטינסקי 47	05.06.2011	$1,000	$1,000	$1,300

מעיון בשומות המכריעות שצוינו, לרבות נתוני עסקאות מכר רלבנטיים למועדים הקובעים, לאחר בחינתם, מצאתי כי ערכי השווי בגינם יש הסכמה בין הצדדים, הינם סבירים לנכס הנדון והחלטתי לאמצם כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	הכרעה
גב/מק/258/ו	06.11.1998	$ 1,050
גב/מק/353/ה	08.12.1998	$ 1,050
גב/353/ו	02.03.2005	$ 1,200

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

תכנית	נושא	שמאית מבקש	שמאי משיבה
	תום החיים הכלכליים של המבנה	בשנת 2025 – בחלוף 65 שנים ממועד הקמתו המשוער בשנות ה-50 של המאה הקודמת	בשנת 2010- בחלוף 60 שנים ממועד הקמתו המשוער בשנות ה-60 של המאה הקודמת
תכנית ג/ב/1/258	מהות ההשבחה	תוספת 6% על מבנה קיים בקיזוז עלויות התאמה (46,000 ₪) +5% תוספת זכויות למעלית בדחייה ל-27 שנים עד תום החיים הכלכליים של המבנה	תוספת 11% (6% עיקרי +5% למעלית) +2.5% תוספת קומה כזכות מותנית, בדחייה לתום החיים הכלכליים בנכס
	מקדמי השבחה	דחיה לבניה על הקיים – 0.79 (4 שנים, 6%) דחייה עבור 5% - 0.207 (27 שנים, 6%)	זכויות מותנות – 0.9 דחיה ומושע – 0.496 (12 שנים, 6%)
	השבחה	25% מההשבחה לכל החלקה	25% מההשבחה לכל החלקה
תכנית ג/ב/מק/353/ה	מהות ההשבחה	קירוי וסגירת פרגולה באלמנטים ניידים שקופים על מבנה קיים	קירוי וסגירת פרגולה באלמנטים ניידים שקופים
	שטח פרגולות לחיוב	23 מ״ר*1 יח״ד - על מבנה קיים	23 מ״ר *2 יח״ד
	מקדמי השבחה	השבחה – 0.05 דחיה – 0.79 (4 שנים, 6%)	השבחה – 0.35 דחיה ומושע – 0.496 (12 שנים, 6%)
	השבחה	בהתאם לתיקון 126- שיוך סגירת הפרגולה לדירה מושא השומה	25% מההשבחה לכל החלקה
תכנית ג/ב/מק/2002	שווי מ״ר מבונה	לא נקבע	1,200 $
	מהות ההשבחה	<u>תוספת זכויות מוקנות</u>: שטח עיקרי ע״ח מדרגות- 36 מ״ר (12 מ״ר X 3 קומות) <u>תוספת זכויות מותנות</u> <u>במקדם 0.7</u>: איחוד חדר יציאה לגג לדירת גג ששטחה 92.91 מ״ר תוספת 5% זכויות למרתף	<u>תוספת זכויות מוקנות</u>: שטח עיקרי ע״ח מדרגות – 24 מ״ר (12 מ״ר *2 קומות) <u>תוספת זכויות מותנות</u> <u>במקדם 0.9</u>: איחוד חדרי יציאה לגג לדירת גג ששטחה 90 מ״ר תוספת 7.5 מ״ר ממ״ד לדירת גג תוספת 5% זכויות למרתף
	אופן חישוב ההשבחה	מצב קודם – זכויות בקומת הגג בדחיה ל-4 שנים מצב חדש- תוספת זכויות לקומת הגג בדחיה של 22 שנים ממועד אישור התכנית עד תום החיים הכלכליים של הנכס	שיטת ״הדלתא״ - תוספת זכויות בדחיה ל-5 שנים, ממועד אישור התכנית עד תום החיים הכלכליים של הנכס
	מקדמי שווי	ניוד זכויות - 0.2 זכות מותנית - 0.7	איחוד חדרי גג – 0.15 ניוד זכויות – 0.4

תכנית	נושא	שמאית מבקש	שמאי משיבה
		דחיה מצב חדש - 0.278 (22 שנים, 6%) דחיה מצב קודם – 0.79 (4 שנים, 6%)	זכות מותנית – 0.9 דחיה ומושע – 0.665 (7 שנים, 6%)
	השבחה	מצב קודם - לפי תיקון 126 מצב חדש - השבחה לכל החלקה	לכל החלקה
תכנית גב/353/ו	מהות ההשבחה	תוספת 17 מ״ר X 2 חדרי יציאה לגג	תוספת 17 מ״ר X 2 חדרי יציאה לגג
	מקדמי השבחה	דחיה - 0.31 (20 שנים, 6%) זכות מותנית - 0.7	דחיה ומושע - 0.747 (5 שנים) זכות מותנית - 0.9
	השבחה	25% מההשבחה לכל החלקה	25% מההשבחה לכל החלקה
תכנית גב/מק/550	מהות ההשבחה	אין התייחסות	הפיכת הזכות לדירת גג כזכות מוקנית
	שווי מ״ר מבונה	לא צוין	8,000 ₪
	מקדמי השבחה	לא צוין	ביטול זכות מותנית - 0.1 מושע - 0.9 מקדם משוקלל- 0.24
	השבחה	בהתבסס על שומה מכרעת של מר ארז כהן בגו״ח 6154/559, תכנית זו לא הובאה בחשבון כתכנית משביחה	25% מההשבחה לכל החלקה

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

13. **<u>עמדת שמאית המבקש</u>**

13.1. **<u>תום תקופת החיים הכלכליים של הנכס</u>**

תום תקופת החיים הכלכליים של הנכס בשנת 2025, בחלוף 65 שנים ממועד הקמתו המשוער, החל בשנות ה-60 של המאה הקודמת. למבנה לא נמצא ההיתר המקורי אולם בהתאם למידע שהתקבל מבעלי הדירה ידוע שהבניין נבנה מאוחר יותר מהבניינים בסביבה.

13.2. **<u>תכנית גב/מק/258/ו</u>**

ההשבחה בשומת המבקשת חושבה בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומה מכרעת של ארז כהן בגוש 6154 חלקה 559 ברחוב הל״ה 26 כדלקמן:

תוספת זכויות בשיעור של 6% משטח המגרש על המבנה הקיים, בניכוי עלויות התאמה בסך של 46,000 ₪, בדחיה עד להסכמת השכנים לפי מקדם 0.79, (המגלם דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%). תוספת זכויות בשיעור 5% משטח המגרש בגין מעלית, חושבה בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס במקדם של 0.207 המשקף דחייה של 27 שנים בשיעור היוון 6%.

<u>תחשיב</u>

תוספת זכויות בניה (6% עיקרי)	30.36 מ״ר
מקדם דחייה/מושע (4 שנים, 6%)	0.79
שווי מ״ר מבונה (1,050 $*שער יציג)	₪ 4,539.15
בניכוי עלויות התאמה	₪ -46,000
סה״כ	₪ 62,849
תוספת זכויות בניה - 5% למעלית	25.3
מקדם דחייה/מושע (27 שנים, 6%)	0.207
סה״כ תוספת שטח אקווי׳	5.23
ההשבחה	₪ 23,771
סה״כ ההשבחה	₪ 86,621
השבחה יחסית (25%)	₪ 21,655

13.3. **<u>תכנית גב/מק/353/ה</u>**

התכנית מאפשרת שיפור תכנוני לקירוי וסגירת פרגולה באלמנטים ניידים, לפרגולה שהקמתה הותרה בתכניות קודמות. ההשבחה חושבה לפי מקדם השבחה של 0.05 (0.3-0.35), בכפוף למקדם דחיה עד להסכמת שכנים בשיעור של 0.79 (המגלם דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%).

שמאית המבקשת ייחסה את ההשבחה לסגירת הפרגולה לדירה מושא השומה הממוקמת בקומה עליונה ובהתאם לתיקון 126 לחוק.

<u>תחשיב</u>

שטח פרגולה	23.00 מ״ר
מקדם השבחה	0.05
מקדם דחייה/מושע (4 שנים, 6%)	0.79
שווי מ״ר מבונה	$1,050
שער דולר יציג	₪ 4.18
השבחה יחסית - לנכס הנדון	₪ 3,987

13.4. **<u>תכנית גב/מק/2002</u>**

לטענת שמאית המבקש, התכנית אינה משביחה, וזאת לאור חישוב ההשבחה לקומת הגג כהפרש בין שווי מצב קודם לשווי מצב חדש בהתאם למתודולוגיה שנקט השמאי המכריע ארז כהן ברחוב הל״ה 26, גבעתיים.

במצב קודם, שמאית המבקש קובעת את שווי קומת הגג בהתאם לשטח של 2 חדרי יציאה לגג (23 מ״ר 2X) ומרפסות גג בשטח 20.03 מ״ר אקווי[15], בדחייה בגין מושע והסכמת שכנים לפי מקדם 0.79, המשקף דחיה ל-4 שנים בשיעור היוון של 6%.

במצב חדש קובעת שמאית המבקש תוספת שטח עיקרי על חשבון חדר מדרגות בשטח של 36 מ״ר (12 מ״ר *3 קומות) כזכויות מוקנות. תוספת זכויות מותנות במקדם 0.7 הכוללות אפשרות לתוספת 5% בגין קומת מרתף והאפשרות לאיחוד חדרי גג לדירת גג וניוד שטח מקומות תחתונות.

בחישוב ההשבחה בגין המרת חדרי יציאה לגג לדירת גג הובא בחשבון 92.91 מ״ר שטח דירת הגג, בכפוף למגבלת שטח מרפסת גג של 50 מ״ר. בהתחשב בשטח 46 מ״ר של חדרי הגג, יתרת שטח לניוד הינו 42.91 מ״ר, במקדם 0.2.

מימוש הזכויות חושב לתום החיים הכלכליים של הנכס בשנת 2025, במקדם דחיה של 0.278, המשקף דחיה של 22 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>תחשיב</u>

מצב קודם			
	שטח	מקדם	שטח אקווי (מ״ר)
חדרי גג	46	1	46
מרפסות גג	97	0.25	24.25
סה״כ			70.25
מקדם דחיה (4 שנים, 6%)			0.79
סה״כ שטח אקווי			55.50
מצב חדש			
דירת גג (שטח חדרי גג)	46	1.2	55.2
דירת גג (שטח שנויד)	42.91	0.2	8.582
מרפסת גג	50	0.3	15
סה״כ			78.78
מקדם זכויות מותנות			0.7
סה״כ שטח אקווי בגג			55.147
שטח חדר מדרגות (12 מ״ר *3 קומות)			36
תוספת זכויות 5% למרתף			25.3
מקדם זכויות מותנות			0.7
סה״כ			17.71
סה״כ שטח אקווי			108.85
מקדם דחיה (22 שנים, 6%)			0.278
סה״כ שטח אקווי			30.26
השבחה			אין השבחה

[15] 126.11 מ״ר =קומות/3/ (24 מ״ר (ממ״דים) - (89%*506 מ״ר))
20.03 מ״ר אקווי = 0.25 * (46 מ״ר- 126.11 מ״ר)

13.5. **<u>תכנית גב/353/ו</u>**

התכנית מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג מ-23 מ״ר ל -40 מ״ר. השימוש המיטבי הינו ניצול הבניה בדירת הגג בתום החיים הכלכליים של הנכס לשנת 2025.

<u>תחשיב</u>

תוספת שטח ל-2 דירות גג	34.00 מ״ר
מקדם שווי לזכויות מותנות	0.7
מקדם דחייה (20 שנים, 6%)	0.31
שווי מ״ר מבונה	$1,200
שער דולר יציג	₪ 4.334
השבחה מלאה ($1=4.334 ₪)	₪ 38,372
השבחה מיוחסת למכר (25%)	₪ 9,593

13.6. **<u>תכנית גב/מק/550</u>**

שמאית המבקש לא חישבה את ההשבחה בגין תכנית זו, לאור התבססותה על שומתו המכרעת של השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 6154/599, בה תכנית זו לא הובאה בחשבון כתכנית משביחה.

14. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

14.1. **<u>אורך החיים הכלכליים של הנכס</u>**

זמן הקמתו המשוער של המבנה, בהתייחס לאופן הבינוי במבנים דומים תואם לשנות ה-50 של המאה הקודמת. אורך חייו הכלכליים של הנכס מוערך בכ-60 שנים עד לשנת 2010.

14.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקשת קבע את ערכי השווי בהסתמך על עסקאות רלבנטיות למועד הקובע של כל תכנית (יפורטו בהתאמה), בנוסף הציג ערכי שווי למ״ר קרקע מבונה לתכניות המשביחות, כפי שנקבעו בשומות מכריעות.

<u>להלן ריכוז ערכי שווי משומות המכריעות אותן הציג שמאי המשיבה:</u>

שמאי מכריע	גו״ח	מיקום	שווי קרקע למ״ר מבונה גב/258/ו׳	שווי קרקע למ״ר מבונה גב/מק/2002	שווי קרקע למ״ר מבונה גב/353/ו	הערות
דורית פריאל	6154/441	הל״ה 58	$1,000	$1,100	$1,170	לפני התאמה לצורת חלקה ומיקום - גובל בבית העלמין
דורית פריאל	6154/581	הפלמ״ח 7	$1,100	$1,100	$1,200	
ארז כהן	6154/559	הל״ה 26	$1,050		$1,200	
גבע בלטר	6154/613	הפלמ״ח 40		$900	$1,150	לאחר הפחתה 10% בגין מיקום צמוד לבית העלמין
בצלאל קציר	6154/28	טייבר 49	$1,100	$1,150	$1,200	גובל בבית העלמין
מוטי דיאמנט	6154/235	טייבר 28	$1,000	$1,150	$1,150	
יצחק ברמן	6154/792	גנסין 16	$1,000	$1,000	$1,150	שכונת רמב״ם
יצחק ברמן	6154/358	עברונה 2-4	$1,100	$1,150	$1,200	שכונת רמב״ם
מנחם מלוכנא	6154/933	רמז 35	$1,100		$1,300	

14.3. **<u>תכנית גב/מק/258/ו</u>**

לעמדת שמאי המשיבה השימוש המיטבי הוא מימוש תוספת הזכויות בתום החיים הכלכליים של הנכס ועד לשנת 2010. מהות ההשבחה תוספת 11% זכויות בניה מוקנות, לפי 6% תוספת עיקרי +5% בגין תוספת מעלית ותוספת זכויות בשיעור של 2.5% עבור תוספת קומה שחושבה כזכות מותנית בהתאם להחלטת ועדת ערר אילנה פורת[16] ולפס"ד אליק רון[17].

בנוגע לעלויות ההתאמה להן טענה שמאית המבקש, השיב שמאי המשיבה כי הן חלות בשני מצבי התכנון.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה טען כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 1,050 $, בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות[18] ועל נתוני עסקת מכר כמפורט להלן:

בתאריך 31.10.1999, נמכרה ברחוב רחל 3, חלקה בשטח 506 מ"ר עם מבנה להריסה, תמורת 1,000,000 $. מס שבח העריך את שווי העסקה לפי 1,125,000 $ (עסקת נטו, היטל השבחה על הקונים). זכויות הבנייה הינן בשיעור של 137% +3 חדרי גג בשטח 23 מ"ר כל אחד. מניתוח העסקה מתקבל שווי של 1,085 $[19] עפ"י התמורה המוצהרת ו-1,220 $/מ"ר מבונה אקווי' בהתאם להערכת מס שבח.

<u>תחשיב</u>

תוספת זכויות בניה	55.66 מ"ר
תוספת קומה בשיעור 2.5%- זכות מותנית	12.65מ"ר
מקדם השבחה לזכות מותנית	0.9
סה"כ תוספת שטח אקווי'	67.05 מ"ר
מקדם דחייה/מושע (12 שנים, 6%)	0.496
שווי מ"ר מבונה	$1,050
שער דולר יציג	4.323 ₪
השבחה	150,946 ₪
השבחה מיוחסת למכר (25%)	37,737 ₪

14.4. **<u>תכנית גב/מק/353/ה</u>**

לעמדת שמאי המשיבה מקדם ההשבחה עבור סגירת פרגולה עם מחיצות ניידות שקופות מאלמנטים ניידים בגג הנו 0.35 בשטח של 46 מ"ר עבור 2 חדרי יציאה לגג.

שמאי המבקש קובע שווי של 1,050 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתונים למועד אישור תכנית גב/מק/258/ו המפורטים לעיל, וזאת לאור סמיכות המועדים.

[16] 85230/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אילנה פורת (ניתן ביום 27.11.2016).
[17] רע"א 3002/12, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' אליק רון.
[18] כמפורט לעיל
[19] מקדמי השבחה: עיקרי - 1.0, ממ"ד –1.0, חדר על הגג- 1.3, פרגולות סגורות באלמנטים שקופים -0.7, סה"כ 921.1 מ"ר מבונה אקווי'.

<u>תחשיב</u>

שטח פרגולה	46 מ״ר
מקדם השבחה	0.35
מקדם דחייה/מושע (12 שנים, 6%)	0.496
שווי מ״ר מבונה	$1,050
שער דולר יציג	₪ 4.180
השבחה	₪ 35,048
השבחה מיוחסת למכר (25%)	₪ 8,762

14.5. **<u>תכנית גב/מק/2002</u>**

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לפי 3 מרכיבים:

1. תוספת שטחי שירות של 30.75 מ״ר אקוויוולנטי לפי 24 מ״ר (2 קומות20 *12 מ״ר חדרי מדרגות)+ 7.5 מ״ר ממ״ד לדירת גג כזכות מותנית.
2. תרומת 5% זכויות מותנות בגין מרתף.
3. תרומת זכות מותנית להמרת חדרי יציאה לגג לדירת גג וניוד שטח מקומות תחתונות לדירת גג בשטח של 90 מ״ר ובמקדם משוקלל בשיעור 0.27 21 במגבלת מרפסת גג של 50 מ״ר.

מקדם עבור זכויות מותנות לפי 0.9.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה טען לשווי מ״ר מבונה בסך של 1,100 $, בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות[22] ועל נתוני מכרז כמפורט להלן:

מכרז מיום 31.12.2003 ברחוב ריינס 7 בגבעתיים, בו שווקה קרקע בשטח של 494 מ״ר בייעוד מגורים תמורת 3,223,000 ₪. המגרש בייעוד לאזור מגורים א׳ 2, זכויות הבנייה בשיעור של 89% +2 חדרי גג בשטח 23 מ״ר כל אחד. זכויות בניה נוספים בכפוף לתשלום היטל השבחה במימוש בהיתר: 5% מעלית מעל מעלית ראשונה, 5% בגין בניית קומת מרתף, 5% לתוספת 2 קומות, 15% תוספת זכויות למגרש מדרוני. מניתוח המכרז מתקבל שווי של 1,100 $[23] (ללא מע״מ וללא פיתוח).

[20] בדיון שנערך בפני טען שמאי המשיבה כי היה צריך להביא בחשבון בתחשיב אומדן ההשבחה 3 קומות *12 מ״ר ובמדרגת ההשבחה של תכנית גב/מק/258/ו להפחית את שטח המדרגות מתוספת השטח בגין קומה נוספת.
[21] מקדם 0.15 לאיחוד חדרי יציאה לגג + מקדם 0.4 לניוד שטחים מקומות תחתונות לדירת הפנטהאוז, בהתאם לשומה מכרעת ברחוב הצנחנים 28, גבעתיים.
[22] ראה סעיף 14.3.
[23] מקדמי השבחה: עיקרי - 1.0, ממ״ד -1.0, חדר על הגג- 1.3, פרגולות סגורות באלמנטים שקופים -0.7, תוספת 30% זכויות במימוש בהיתר לפי מקדם השבחה 0.5 (בגין היטל השבחה צפוי וזכות מותנית), סה״כ 673.2 מ״ר מבונה אקווי׳.

<u>תחשיב</u>

תוספת שטחי שירות (12 מ״ר *2)	24.0 מ״ר
תוספת ממ״ד לדירת הגג לחיוב במכר- (זכות מותנית)	6.75 מ״ר
סה״כ מ״ר אקווי׳ בגין תוספת שטחי שירות - עילי	30.75 מ״ר
תוספת 5% בגין זכויות בניה במרתף	25.30 מ״ר
מקדם זכות מותנית	0.9
תוספת מ״ר אקווי׳ בגין זכויות בניה במרתף	22.77 מ״ר
שטח דירת גג לאחר המרת חדרי יציאה לגג וניוד שטחים	90 מ״ר
מקדם משוקלל	0.27
מקדם זכות מותנית	0.9
תוספת מ״ר אקווי׳ בגין איחוד חדרי גג והמרה לדירת גג	21.87 מ״ר
סה״כ תוספת מ״ר אקווי׳	75.39 מ״ר
מקדם דחייה/מושע (7שנים, 6%)	0.665
שווי מ״ר מבונה	$1,100
השבחה ($1=4.647 ₪)	₪ 256,286
השבחה מיוחסת למכר (25%)	₪ 64,072

14.5.1. **<u>תכנית גב/353/ו</u>**

ההשבחה חושבה בגין הגדלת שטח חדרי יציאה לגג מ-23 מ״ר ל-40 מ״ר, המיועד לדירת הפנטהאוז, בהתחשב בתכנית גב/מק/2002, לתוספת קומות ובניית דירת גג במקום חדרי יציאה לגג, במקדם זכות מותנית של 0.9, בדחייה ומושע במקדם 0.747 (5 שנים, 6%).

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה בסך של 1,200 $, בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות[24] ועל נתוני עסקת מכר כמפורט להלן:

בתאריך 08.03.2006 נמכר ברחוב נרקיס 6 מגרש עם מבנה להריסה בשטח של 527 מ״ר, זכויות בנייה בהיקף של 137% עיקרי ב-3 קומות + 2 חדרי גג (40 מ״ר כ״א), מחיר מוצהר 1.125 מיליון דולר. על החלקה נבנה בניין בן 5 קומות, 9 יחידות דיור. בהיתר הבנייה שולמו עוד 20,000 $ היטל השבחה בגין תוספת זכויות בהיתר בנייה בשיעור של 10% (5% למעלית נוספת +5% לתוספת 2 קומות). מניתוח העסקה מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות של 1,170 $[25]

<u>תחשיב</u>

תוספת שטח ל-2 דירות גג	34 מ״ר
מקדם שווי לזכויות מותנות	0.9
מקדם דחייה/מושע (5 שנים, 6%)	0.747
שווי מ״ר מבונה	$1,200
שער דולר יציג	₪ 4.334
השבחה	₪ 118,881
השבחה מיוחסת למכר (25%)	₪ 29,720

[24] כמפורט בסעיף 13.2.3.

[25] מקדמי השבחה: עיקרי - 1.0, ממ״ד -1.0, חדר על הגג- 1.3, פרגולות סגורות באלמנטים שקופים -0.7, תוספת 10% זכויות במימוש בהיתר, סה״כ 978.4 מ״ר מבונה אקווי׳.

14.5.2. **<u>תכנית גב/מק/550</u>**

ההשבחה חושבה בגין הקניית זכות לתוספת דירת גג במקום חדרי יציאה לגג מעל הקומה העליונה, וזאת ללא אישורה ושיקול דעתה של הוועדה המקומית.

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון שטח עיקרי לדירת הגג של 124 מ״ר, בהתחשב במקדם שווי משוקלל[26] של 0.24, מקדם שווי לביטול זכות מותנית 0.1, מקדם למושע 0.9.

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה בסך של 8,000 ₪ בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ועל עסקת מכר מיום 18/08/2009, רחוב הל״ה 52, גבעתיים, כמפורט להלן:

<u>ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות</u>

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה	הערות
נורית ג׳רבי	כצנלסון 4-6	6155/347-348	7,000 ₪	בינוי מעל קומת מסחר ומשרדים (שווי למ״ר מבונה מגורים 9,000-10,000 ₪ למועד קובע 31.12.2010)
יצחק ברמן	קרן קיימת לישראל 45	6154/467	8,200 ₪	למועד 23.08.2010
אריה אריאל	ארלוזורוב 9	6160/577	8,000 ₪	למועד 15.02.2011
משה נדם	שינקין 48	6166/707	8,000 ₪	למועד 15.03.2011

בהתאם לעסקת מכר מיום 18/08/2019 בגו״ח 6154/444, נמכר מגרש בשטח ל 1,137 מ״ר (צורתו צרה וארוכה), גובל בבית הקברות העירוני, בייעוד לאזור מגורים ב׳, היקף זכויות הבניה-137% עיקרי + חדרי גג. תמורת 20,559,000 ₪ (משקפת את הערכת שווי המכירה ע״י מס שבח ב-19.500 מ׳ ₪ + בסעיף 6.ה. בהסכם המכר צוין כי על הקונים לשלם 1.5 מ׳ ₪ בגין דמי היתר). מניתוח העסקה (לאור בקשה להיתר מס׳ 20090244) מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות של 7,752 ₪[27].

<u>תחשיב</u>

שטח עיקרי לחישוב דירת הגג	124 מ״ר
מקדם משוקלל	0.24
מקדם השבחה לביטול זכות מותנית	0.1
מקדם הפחתה בגין דחייה/מושע (5 שנים, 6%)	0.9
שווי מ״ר מבונה	8,000 ₪
השבחה	21,427 ₪
השבחה מיוחסת למכר (25%)	5,357 ₪

[26] מקדם 0.15 בגין לאיחוד חדרי גג, מקדם 0.4 לניוד שטח עיקרי מקומות תחתונות.
[27] מקדמי השבחה: עיקרי - 1.0, ממ״ד -1.0, חדר על הגג- 1.3, פרגולות סגורות באלמנטים שקופים -0.7, תוספת 10% זכויות במימוש בהיתר, סה״כ 2,652 מ״ר מבונה אקווי׳.

15. הכרעה

15.1. אורך החיים הכלכליים של הנכס

הצדדים חלוקים בנוגע למועד הקמת המבנה, ותקופת אורך חייו הכלכליים. לעמדת שמאית המבקש, הבנין נבנה בתחילת שנות השישים, וקובעת את תום תקופת חייו הכלכליים לשנת 2025, בחלוף 65 שנים. מנגד שמאי המשיבה טוען, כי לאור מאפייני הבינוי בסביבת הנכס, והרישום בספרי המקרקעין משנת 1946, ניתן להסיק כי המבנה נבנה בתחילת שנות החמישים, וקובע את תום תקופת חייו הכלכליים של הנכס בשנת 2010, לאחר 60 שנים.

בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי להקמת המבנה או כל מסמך אחר היכול להעיד על מועד הקמת המבנה. על אף דרישתי לא התקבל מידע ממחלקת ארנונה לגבי רשימת ומועדי המחזיקים בנכס ולכן לא נמצא כל ממצא היכול לשפוך אור על מועד הקמתו של המבנה הנדון לרבות הרישום בנסח[28].

במבחן היתרי הבניה בסביבת הנכס באתר הועדה המקומית, לא נמצאו היתרי בניה להקמת המבנים אולם נמצאו היתרי בניה לסגירת מרפסות, תוספות ושינויים משנת 1951 ועד לשנת 1962[29].

מהתרשמותי מסיור שערכתי בנכס ובסביבתו, לאור מצבו הפיזי, התיכנוני, אופי הבינוי, פרטי הגמר, סבורני כי הנכס נבנה בתחילת שנות ה-50 של המאה הקודמת. אולם, לאור הנתונים שנמצאו ובהעדר מידע לגבי מועד הקמת המבנה, יובא בחשבון, על הצד הזהיר, מועד משוער להקמת המבנה בשנת 1955, וסיום תקופת חייו הכלכליים בשנת 2015, בחלוף שישים שנים ממועד הקמתו.

15.2. תכנית גב/מק/258/ו - מועד קובע 06.11.1998

התכנית מתירה הכללת זכויות הבניה מכח ההקלות בהיקף של 11%, 6% לשיפור תכנון +5% בגין תוספת מעלית וכן תוספת זכויות בניה בשיעור של 2.5% עבור תוספת קומה. בהתאם לערר אילנה פורת[30] אליה מפנה שמאי המשיבה, תוספת זו של 2.5% זכויות בניה בגין תוספת קומה, הינה זכות המותנית באישור הועדה לתוספת קומה כפי שיפורט בהמשך.

התכנית אינה מגבילה במספר יחידות הדיור המותרות לבניה.

15.2.1. השימוש המיטבי

ליבת המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השאלה מהו השימוש המיטבי למימוש הזכויות. שמאית המבקש, טענה לתוספת זכויות בשיעור של 6% על המבנה הקיים ותוספת 5% בתום החיים הכלכליים בעוד שמאי המשיבה דחה את מלוא תוספת זכויות הבניה לתום החיים הכלכליים של הנכס.

במצב הקודם, לנכס הוקנו זכויות בנייה בהיקף של 78% משטח המגרש בתוספת חדרי גג ופרגולות, המאפשרים בניה בשטח של 394.68 מ״ר[31] בתוספת חדרי גג.

---

[28] בשנת 1946 נרשמה פעולה של חלוקת הקרקע.
[29] בגו״ח 6514/552 נמצא היתר שינויים משנת 1951, בגו״ח 6514/551 נמצא היתר לסגירת מרפסת משנת 1953, בגו״ח 6541/556 נמצא לתוספת שטח משנת 1962 בגו״ח 6514/546 נמצא היתר לסגירת מרפסת משנת 1959.
[30] ערר/ גב/85230/14
[31] 506 מ״ר מגרש X 0.78

בהתאם להיתר בניה מס׳ 6054 על החלקה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע ישן, הכולל 2 יחידות דיור בקומת הקרקע ו-2 יחידות דיור בקומה העליונה, בשטח בנוי של 291.5 מ״ר (כולל מרפסות), המהווה ניצול חלקי בשיעור של 57.6% מהיקף הזכויות המוקנות.

בהתחשב בניצול החלקי של זכויות הבניה וגיל המבנה, ובהתחשב במגבלת קווי הבנין[32] שלא מאפשרים את תוספת 6% הזכויות על הבינוי הקיים, כפי שנקטה שמאית המבקש, יובאו בחשבון הזכויות הנוספות כדחויות לתום החיים הכלכליים של הנכס כפי שהכרעתי בסעיף קטן 15.1.

אציין כי מרכיב הדחיה והמושע במקרה זה חופפים.

<u>להלן חלופות בניה אפשריות לניצול הזכויות במצב החדש</u>:

חלופה א׳ - הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש, בניצול של 91.5% (78%+11%+2.5%) ב-3 קומות.

חלופה ב׳ - תוספת בניה על המבנה הקיים בניצול של 78%+6% ב-2 קומות, לשיטת שמאית המבקש.

	הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש - 91.5%			תוספת על המבנה הקיים - 84%	
אפשרויות בניה	506	91.50%	462.99 מ״ר	84%	425.04 מ״ר
ממ״ד	7.5	6	45	4	30
סה״כ כולל חדרי מדרגות			507.99 מ״ר		455.04 מ״ר
היקף שטח דירתי			78.67 מ״ר		107.76 מ״ר
מס׳ קומות			3		2
שטח תכסית קומה כולל חדר מדרגות			169.33 מ״ר		227.52 מ״ר
שטח תכסית במגבלת קווי בניין			220 מ״ר		220 מ״ר
אפשרות בניה במגבלת תכסית קו בנין קיים	ניתן			לא ניתן	

בבחינת החלופות התכנוניות, כבר בהיבט ניצול זכויות בניה במגבלת קווי בנין, כי אף בחלופה של ניצול חלקי של 6%, המוצעת ע״י שמאית המבקש, מסתמן כי לא ניתן לנצל את זכויות הבניה על המבנה הקיים. לפיכך, השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה הקיים ובניית בנין חדש בהיקף זכויות של 91.5% ב-3 קומות, בו מתקבל ״מוצר חדש״ המנצל באופן אופטימלי את סך הזכויות, לרבות 45 מ״ר תוספת שטחי ממ״ד ל-6 יח״ד, כך שמתקבלת דירה בהיקף של כ-80 מ״ר דירתי.

15.2.2. **<u>תוספת 2.5% עבור תוספת קומה</u>**

שמאית המבקש לא התייחסה למרכיב זה בחישוב ההשבחה מכוח תכנית זו, מנגד, שמאי המשיבה טוען כי יש לחשב את תוספת הזכויות לקומה כזכות מותנית במדרגת ההשבחה של התכנית הנדונה, וזאת בהתבסס על החלטת ועדת ערר אילנה פורת.

אקדים ואומר כי אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה.

[32] תכסית הבינוי המותר במגבלת קווי הבנין הנו כ- 220 מ״ר בהתאם למדידה גרפית ע״ג היתר מס׳ 6054.

סוגית ההשבחה לתוספת 2.5% עבור כל קומה נוספת נדונה בערר מס' 85153/11 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' חברת נחמני דור הבניה בע"מ. ועדת הערר קבעה כי תכנית גב/מק/258/ו לא הוסיפה קומות, אך כללה בתוכה את היקף השטח שניתן היה לתת כהקלה כמותית כזכות מותנית, שכן ההתניה היא הוספת הקומה.

טענה דומה זו של הוועדה נדונה גם בערר מס' 85230/14 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אילנה פורת**, שם נקבע כדלקמן:

> "כפי שציינו בערר 85153/11 הנ"ל, תכנית 258/ ו כללה בתוכה את היקף השטח שניתן היה לתת כהקלה כמותית בתוספת קומה. הזכויות אומנם מותנות אך הן מותנות באישור תוספת קומה ועם אישור תוספת הקומות תוספת הזכויות מתווספת באופן אוטומטי ואינה מצריכה הפעלת שיקול דעת או פרסום. זאת להבדיל ממצב שבו יש צורך במתן הקלה לתוספת זכויות בניה בגין תוספת קומה ואזי מתן תוספת הזכויות נתון לשיקול דעת הועדה המקומית ולהתנגדויות, בצד שיקול הדעת הנתון לה בבחינת עצם הבקשה לתוספת קומות. מכשול זה בדרך לקבלת תוספת זכויות עם הוספת קומות – הוסר בתכנית 258ו אשר קבעה כי זכויות אלה יוקנו – ככל שתינתן תוספת קומות. התכנית ערכה איפוא שינוי במצב התכנוני והקנתה תוספת זכויות בניה לכל תוספת קומה. אין להתעלם מתרומתה של תכנית זו לשווי המקרקעין, ככל שהייתה".

לאור ודאות גבוהה לאישור הזכויות המותנות, יובא בחשבון מקדם 0.9 בשלב המכר[33] לזכויות המותנות ובדומה לשומות מכריעות בסביבה, כמו כן ינוכו 12 מ"ר עבור חדר מדרגות מתוספת השטח לקבלת שטח סחיר לחיוב. אציין כי אני מקבלת את עמדת המשיבה לחיוב עבור תוספת קומה אחת בלבד, המותיר היקף דירתי אופטימאלי[34].

ההשבחה תחושב בכפוף למקדם דחיה של 0.371 (17 שנים, שיעור היוון 6%), המגלם דחיה לזמינות ומושע עד תום חייו הכלכליים של הנכס, בשנת 2015.

[33] ערר 85084/12 כץ ירחמיאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.

[34]

חלופה תכנונית 3 קומות - 6 יח"ד		חלופה תכנונית 4 קומות - 8 יח"ד	
שטח ברוטו	462.99	שטח ברוטו	475.64
לקומה	154.33	לקומה	118.91
ממ"ד לקומה	15	ממ"ד לקומה	15
סה"כ שטח קומה ברוטו	169.33	סה"כ שטח קומה ברוטו	133.91
שטח קומה בניכוי מדרגות	157.33	שטח קומה בניכוי מדרגות	121.91
שטח דירתי	**79 מ"ר**	**שטח דירתי**	**61 מ"ר**

15.2.3. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

שטח מגרש (מ״ר)	506	שטח	שטח סחיר	מקדם אקווי׳	שטח אקווי׳ (מ״ר)
תוספת שטח מוקנה	11%	55.66	55.66	1	55.66
תוספת שטח מותנה	2.50%	12.65	0.65	0.9	0.585
סה״כ שטח אקווי׳ להשבחה					56.245
דחייה (17 שנים, 6%)					0.371
שווי מ״ר מבונה					$1,050
שער יציג $					₪ 4.323
השבחה					₪ 94,811
השבחה מיוחסת למכר (25%)					₪ 23,703

15.3. **<u>תכנית גב/מק/353/ה - מועד קובע 08.12.1998</u>**

שמאית המבקש ייחסה את ההשבחה לדירה מושא השומה בהתאם לתיקון 126 לחוק, לפי מקדם השבחה בשיעור של 5% ובדחיה למושע בשיעור 0.79 (4 שנים, שיעור היוון 6%).

מנגד, שמאי המשיבה ייחס את ההשבחה לכלל החלקה וגזר את ההשבחה ליחידה הנדונה בהתאם לחלקה בזכויות הבניה. שטח לחיוב עבור 2 פרגולות ל-2 חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 46 מ״ר, במקדם השבחה של 0.35, בדחיה ומושע לפי מקדם 0.496 (12 שנים, 6%) עד תום חייו הכלכליים של הנכס.

התכנית מתירה קירוי פרגולה וסגירתה באלמנטים ניידים וקלים. בכך מרחיבה התכנית את השימושים האפשריים בשטח הפרגולה ואת אינטנסיביות השימוש בה.

במצב קודם, תכנית גב/353/ד התירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר על הגג, בתנאים. לפיכך, אני סבורה כי יש לקבוע מקדם שווי לפרגולה סגורה ומקורה באלמנטים קלים בשיעור של 0.5 משווי מגורים, כאשר במצב קודם שווי מרפסת + פרגולה מוערך במקדם של 0.3 משווי מגורים, מכאן שההשבחה הינה בשיעור של 20%.

במועד הקובע המבנה בן 43 שנים בנוי בשתי קומות ללא חדרי יציאה לגג. אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי לאור תוספת הזכויות לקומה במדרגת תכנית גב/מק/1/258, כל זכויות הגג לרבות חדרי היציאה לגג והפרגולות מיוחסות לכלל תוספת זכויות הבניה לכלל החלקה.

15.3.1. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

שטח פרגולה	46 מ״ר
מקדם השבחה	0.2
דחיה (17 שנים, 6%)	0.371
שווי מ״ר מבונה	$1,050
שער יציג $	₪ 4.180
השבחה	₪ 14,995
השבחה מיוחסת למכר (25%)	₪ 3,749

15.4. **<u>תכנית גב/מק/2002 - מועד קובע 08/04/2003</u>**

הצדדים חלוקים לגבי עצם קיומה של השבחה בגין אישור התכנית.

שמאית המבקש מעריכה את ההשבחה כהפרש השווי של קומת הגג במצב קודם לבין מצב חדש.

במצב קודם הובאו בחשבון זכויות בניה בקומת הגג בהיקף של 46 מ״ר חדרי יציאה לגג +20.03 מ״ר אקווי׳ למרפסות, במקדם 0.79 המשקף דחייה ל-4 שנים בשיעור היוון 6%.

במצב חדש הובאו בחשבון תוספת זכויות של 12 מ״ר עיקרי לקומה X 3 קומות, סה״כ 36 מ״ר אקווי׳, תוספת זכויות מותנות של 5% בגין מרתף במקדם 0.7, תוספת דירת גג בשטח של 90 מ״ר, בהתחשב באיחוד חדרי יציאה לגג וניוד שטח של 42.91 מ״ר במקדם השבחה 0.2.

הזכויות חושבו בדחיה לפי מקדם 0.278 המגלם דחייה ל-6 שנים בשיעור היוון 6%, עד תום החיים הכלכליים של הנכס החלים לשיטתה בשנת 2025.

סה״כ זכויות מצב קודם - 52.16 מ״ר, סה״כ זכויות מצב חדש - 15.33 מ״ר אקווי׳. לפיכך, לשיטת שמאית המבקש- לא נוצרה השבחה.

מנגד שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בשיטת ״הדלתא״ לתוספת שטחי שירות של 15.96 מ״ר אקוויולנטי לפי 12 מ״ר עקרי לקומה *2 קומות+ 4.49 מ״ר אקווי׳ לתוספת ממ״ד לדירת גג כזכות מותנית + 15.14 מ״ר אקווי׳ בגין תוספת זכויות מותנות של 5% בגין מרתף + 14.54 מ״ר אקווי׳ לתוספת דירת גג בשטח של 90 מ״ר, בהתחשב באיחוד חדרי יציאה לגג וניוד שטח במקדם השבחה משוקלל 0.27 (0.15 מקדם איחוד חדרי גג, 0.4 מקדם ניוד שטחים מקומות תחתונות).

15.4.1. **<u>אופן בחינת ההשבחה</u>**

חישוב ב״שיטת הדלתא״ בו נקטו שמאי הצדדים, כל אחד בגרסתו, מהווה אופן חישוב ראוי ונכון לאומדן שווי השבחה כאשר כל מרכיבי הנכס הרלבנטיים נותרים ללא כל שינוי בין שני מצבי התכנון, וזאת כדי שניתן יהיה לכמת ולבודד את השפעת המרכיב המשביח ותרומתו לשווי הנכס, בגין אותו אקט תיכנוני, בין אם בהקלה ובין אם באישור תכנית. אולם לא כך בענייננו: תכנית גב/מק/2002, מהווה את התכנית הראשונה ברצף התכניות המשביחות, המתירה, בין היתר, תוספת שטח עיקרי בקומות, ניוד זכויות מקומות תחתונות לדירת גג, והמרת חדרי גג לדירת גג. כעולה מן הכתוב, התכנית משנה את אופן הבינוי לרבות שטח הדירות ותמהילן, בכל קומות הבנין ולא רק בקומת הגג. לפיכך, אופן חישוב ההשבחה ממדרגת תכנית זו ואילך תחושב כהפרש השווי בין ״מצב קודם״ על רקע תכניות קודמות, לבין ״מצב חדש״, על רקע אותו אקט תיכנוני שאושר, שיאפשר לכל מרכיבי שווי הנכס לבוא לכדי ביטוי.

<u>הרכיבים המשביחים</u>

<u>זכות מוקנית</u>

1. תוספת שטח עיקרי של 36 מ״ר (12 מ״ר 3X קומות) כתוצאה מחישוב שטח מדרגות כשטח עיקרי.

<u>זכויות מותנות</u>

2. תוספת 5% בגין מרתף.
3. המרת חדרי יציאה לגג לדירת גג וניוד שטחים מקומת תחתונות לדירת הגג.

4. תוספת ממ״ד לדירת הגג.

לאור הכרעתי בס״ק 15.1, תוספת הזכויות תחושב בדחייה עד לסיום חייו הכלכליים של המבנה בשנת 2015.

<u>חישוב שטח דירת גג במגבלת 50 מ״ר מרפסת גג</u>

שטח דירת הגג במגבלת 50 מ״ר מרפסת גג הינה 90.2 מ״ר (46 מ״ר חדרי גג +44.2 מ״ר שטח שנויד מקומות תחתונות), כפי שקבעו הצדדים.

מקדם עבור המרת חדרי היציאה לגג יקבע בשיעור של 0.15 [35] ומקדם עבור ניוד שטח מהקומות התחתונות יקבע בשיעור 0.2[36] (1.2-1) בדומות לשומות מכריעות בסביבה.

לענין ערכי השווי, אני מאמצת שווי קרקע למ״ר מבונה אשר קבע שמאי המשיבה בסך של 1,100 $, כפי שנקבע בשומות מכריעות רבות[37].

[35]

שמאי מכריע	גו״ח	מקדם המרת חדרי גג לדירת גג
שחור דנה	6161/213	0.2
שחור דנה	6161/52	0.2
שושי שרביט שפירא	6161/123	0.1
יצחק ברמן	6154/513	0.2
דורית פריאל	6154/581	0.1
בועז קוט	6160/675	0.25

[36]

שמאי מכריע	גו״ח	מקדם לניוד שטח מקומות תחתונות לדירת הגג
ארז כהן	6154/559	0.2
שחור דנה	6161/52	0.2
שושי שרביט שפירא	6161/123	0.1
יצחק ברמן	6154/513	0.2
דורית פריאל	6154/581	0.1

[37]

שמאי מכריע	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
נאוה סירקיס	6161/350	$ 1,100
מנחם מלוכנא	6162/81.1	$ 1,100
דורית פריאל	6154/581	$ 1,100
דורית פריאל	6161/276	$ 1,100
ג׳קי פז	6161/361	$ 1,100
שושי שרביט שפירא	6161/123	$ 1,100
שושי שרביט שפירא	6161/400	$ 1,100
שיחור דנה	6161/213	$ 1,100
שיחור דנה	6161/52	$ 1,100
אבישי זיו	6161/322	$ 1,150
אמנון ניזרי	6168/443-445	$ 1,150

15.4.2. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

מצב קודם						
מהות	**אחוז**	**שטח**	**שטח סחיר**	**מקדם שווי**	**מקדם מותנה/ מוקנה**	**שטח אקווי' (מ"ר)**
זכויות מוקנות	89%	450.34	426.34	1	1	426
תוספת קומה- מותנה	2.5%	12.65	0.65	1	0.9	1
חדרי יציאה לגג			46	1	1	46
מרפסת גג			111.33	0.25	1	28
פרגולה			46	0.25	1	12
סה"כ שטח אקווי'						512
מצב חדש						
מהות	**אחוז**	**שטח**	**שטח סחיר**	**מקדם שווי**	**מקדם מותנה/ מוקנה**	**שטח אקווי' (מ"ר)**
זכויות מוקנות	89%		450.34	1	1	450
תוספת קומה- מותנה	5%		25.3	1	0.9	23
תוספת 5% מרתף	5%		25.3	1	0.9	23
המרת חדרי יציאה לגג כדירת גג			46	1.15	0.9	48
ניוד שטחים			44.235	0.2	0.9	8
תוספת ממ"ד עבור דירת גג			7.5	1	0.9	7
מרפסת גג			50	0.25	1	13
פרגולה מקורה וסגורה[38]			16.7	0.25	1	4
מרפסות גג קומות תחתונות (מניוד שטחים)			44.235	0.25	0.9	10
סה"כ שטח אקווי'						585
שטח אקווי' להשבחה						73

דחיה (6%, 12 שנים)						0.50
שטח אקווי' להשבחה						36.06
שווי מ"ר מבונה						$1,100
שער דולר						₪ 4.647
השבחה						**₪ 184,339**
חלק יחסי						0.25
השבחה יחסית						**₪ 46,085**

15.5. **<u>תכנית גב/מק/353/ו - מועד קובע 02.03.2005</u>**

התכנית מתירה תוספת שטח לחדרי יציאה לגג עד 40 מ"ר ליח"ד ובסה"כ תוספת של 34 מ"ר על המצב הקודם. הצדדים חישבו את ההשבחה בשיטת הדלתא עבור תוספת השטח לחדרי היציאה לגג וחלוקים לענין מקדם הדחיה ומקדם עבור זכות מותנית.

[38] תכנית גב/מק/353/ה מתירה בניית פרגולה בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן מבניהם.

בשעה שהיקף שטח חדרי היציאה לגג גדל ל- 80 מ״ר (40 מ״ר X 2) ותכסית קומת הגג נותרה ללא שינוי, ובהתחשב במגבלת מרפסת גג בשטח מינימלי של 50 מ״ר בהתאם להוראות תכנית גב/2002, השטח לניוד עבור דירת הגג קטן במצב חדש לשטח של 10.2 מ״ר. לפיכך, בשעה ששווי המקרקעין שונה כתוצאה מהאקט התכנוני, לא נכון לחשב את ההשבחה בשיטת הדלתא, בה נקטו הצדדים.

מקדם עבור המרת חדרי היציאה לגג יקבע בשיעור של 0.15 ומקדם עבור ניוד שטח מהקומות התחתונות יקבע בשיעור 0.2 בדומות לשומות מכריעות בסביבה וכפי שקבעתי בסע״ק 15.4.1.

15.5.1. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

מצב קודם					
מהות	**אחוז**	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**מוקנה/מותנה**	**סה״כ שטח אקווי׳(מ״ר)**
זכויות מוקנות	89%	450.34	1	1	450
תוספת בגין קומה	5%	25.3	1	0.9	23
תוספת 5% מרתף	5%	25.3	1	0.9	23
המרת חדרי יציאה לגג כדירת גג		46	1.15	0.9	48
ניוד שטחים		44.235	0.2	0.9	8
תוספת ממ״ד עבור דירת גג		7.5	1	0.9	7
מרפסת גג		50	0.25	1	13
פרגולה		16.7	0.25	1	4
מרפסות גג קומות תחתונות (מניוד שטחים)		44.235	0.25	0.9	10
סה״כ שטח אקווי					585
מצב חדש					
מהות	**אחוז**	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**מוקנה/מותנה**	**סה״כ שטח אקווי׳ (מ״ר)**
זכויות מוקנות	89%	450.34	1	1	450
תוספת בגין קומה	5%	25.3	1	0.9	23
תוספת 5% מרתף	5%	25.3	1	0.9	23
המרת חדרי יציאה לגג כדירת גג		80	1.15	0.9	83
ניוד שטחים		10.235	0.2	0.9	2
תוספת ממ״ד עבור דירת גג		7.5	1	0.9	7
מרפסת גג		50	0.25	1	13
פרגולה		16.7	0.25	1	4
מרפסות גג קומות תחתונות (מניוד שטחים)		10.235	0.25	0.9	2
סה״כ שטח אקווי׳					606
תוספת שטח אקווי׳ להשבחה					21
דחיה	6%	10			0.56
שווי מ״ר מבונה					$1,200
שער דולר					₪ 4.334
השבחה					**₪ 62,206**
חלק יחסי					0.25
השבחה יחסית					**₪ 15,551**

15.6. **<u>תכנית גב/מק/550 - מועד קובע 27.09.2011</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בנוגע לדירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג ומצללות. התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר לזכויות המאושרות בתכניות תקפות, אך קובעת את דירת הגג שמקורה באיחוד חדרי יציאה לגג וניוד שטחים במדרגת ההשבחה הקודמת, כזכות מוקנית במקום זכות מותנית, בתנאים: שטח דירת הגג לא יפחת מ-90 מ״ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ-50 מ״ר.

התכנית מתירה את בניית דירת הגג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחידות הדיור המותר.

<u>ערכי שווי</u>- שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה בסך של 8,000 ₪, שמאית המבקש לא הביאה בחשבון תכנית זו כתכנית משביחה.

להלן ערכי שווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה למועד התכנית המשביחה:

תאריך שומה	שמאי מכריע	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
27/05/2021	אורית גלן	6161/270	7,500 ₪
11/06/2017	דורית פריאל	6154/441	7,500 ₪
23/06/2014	שושי שרביט שפירא	6167/400	7,500 ₪
21/11/2019	דנה שיחור	6161/52	7,500 ₪
13/11/2011	נורית ג׳רבי	6155/347	7,000 ₪
14/10/2020	יהודה פלד	6167/227	8,500 ₪

לאחר שבחנתי את נתוני השווי אשר הציג שמאי המשיבה ואת ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס, לרבות שומה מכרעת בגו״ח 6154/441, רחוב הל״ה 58, כמוצג להלן, אני קובעת שווי מ״ר מבונה בסך של 7,500 ₪.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון 12 מ״ר שטח ממ״ד למועד הקובע.

15.6.1. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

מצב קודם					
מהות	**אחוז**	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מוקנה/מותנה**	**סה"כ שטח אקווי'**
זכויות מוקנות	89%	450.34	1	1	450
תוספת בגין קומה	5%	25.3	1	0.9	23
תוספת 5% מרתף	5%	25.3	1	0.9	23
המרת חדרי יציאה לגג כדירת גג		80	1.15	0.9	83
ניוד שטחים[39]		19.235	0.2	0.9	3
תוספת ממ"ד עבור דירת גג		12	1	0.9	11
מרפסת גג		50	0.25	1	13
פרגולה		16.7	0.25	1	4
מרפסות גג למטה מניוד שטחים		19.2	0.25	0.9	4
סה"כ שטח אקווי					614
מצב חדש					
מהות	**אחוז**	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מוקנה/מותנה**	**סה"כ שטח אקווי'**
זכויות מוקנות	89%	450.34	1	1	450
תוספת בגין קומה	5%	25.3	1	0.9	23
תוספת 5% מרתף	5%	25.3	1	0.9	23
המרת חדרי יציאה לגג כדירת גג		80	1.15	1	92
ניוד שטחים		19.235	0.2	1	4
תוספת ממ"ד עבור דירת גג		12	1	1	12
מרפסת גג		50	0.25	1	13
פרגולה		16.7	0.25	1	4
מרפסות גג למטה מניוד שטחים		19.2	0.25	1	5
סה"כ שטח אקווי					625
תוספת שטח אקווי' להשבחה					11.27
דחיה	0.06	4			0.79
שווי מ"ר מבונה					₪ 7,500
השבחה					**₪ 66,925**
חלק יחסי					0.25
השבחה יחסית					**₪ 16,731**

[39]

אפשרויות בניה		500.94
לקומה	4	125.235
תוספת ממ"ד		24
שטח קומה פלדלת		149.235
שטח לניוד		19.235

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה מלאה	השבחה למכר (25%)	היטל השבחה למכר (25%)
גב/מק/258/ו	06.11.1998	₪ 94,811	₪ 23,703	₪ 11,851
גב/מק/353/ה	08.12.1998	₪ 14,995	₪ 3,749	₪ 1,874
גב/מק/2002	08.04.2003	₪ 184,339	₪ 46,085	₪ 23,042
גב/353/ו	02.03.2005	₪ 62,206	₪ 15,551	₪ 7,776
גב/מק/550	27.09.2011	₪ 66,925	₪ 16,731	₪ 8,366

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב