גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5 ביוני 2011

תיק מס': 12629

לכבוד

נוה אורנים בע"מ	הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה
ע"י עו"ד יפה שלומי - שמאי מקרקעין	ע"י כהן אסתי - שמאית מקרקעין
yaffesh@zahav.net.il	office@danco.co.il

בענין נוה אורנים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה

א.ג.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' בר כוכבא וגולדנהירש, פתח תקוה

<u>חלקות 43-47 בגוש 6377</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 13.4.2011 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 31.3.2011 בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי עו"ד יפה שלומי מיום 9.2.2011.
- נסחי רישום מקרקעין מיום 1.2.2011.
- תגובה לפרוטוקול הדיון מיום 26.4.2011.
- תכנית בקשה להיתר.

מטעם המשיבה:

- שומתה של השמאית כהן אסתי מיום 1.11.2010.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 7.3.2011.
- נספח תחשיבים ליום 26.2.1997.
- נתוני השוואה.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש: 6377

חלקות: 43-47

מס' חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	שטח נטו (במ"ר) לפי תצ"ר 114 מיום 5.9.2010
43	גולדנהירש 9,	1,359	1,032
44	גולדנהירש 7, בר כוכבא 20	1,607	1,177
45	גולדנהירש 3,5 בר כוכבא 16, 18	1,913	1,330
46	גולדנהירש 1, בר כוכבא 14	587	350
47	בר כוכבא 12	598	230
סה"כ		**6,064**	**4,119**

סוג הנכס: מגרש לבניית מבנה מסחר ומגורים

זכויות: בעלות פרטית

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו חטיבת קרקע המיועדת למסחר ומגורים, הממוקמת בפינה הצפון מזרחית של צומת הרחובות בר כוכבא וגולדנהירש במרכז פתח תקוה.

חטיבת הקרקע כוללת חמש חלקות 43, 44, 45, 46, 47 בגוש 6377, ששטחן הרשום הינו 1,359 מ"ר, 1,607 מ"ר, 1,913 מ"ר, 587 מ"ר, 598 מ"ר בהתאמה וסה"כ 6,064 מ"ר.

שטח החלקות נטו לאחר הפקעות הינו בסה"כ 4,119 מ"ר[1].

חטיבת הקרקע הנדונה הינה כאמור מגרש ריק ופנוי הנמצא במרכז העיר פתח תקוה, בין הרחובות בר כוכבא – גולדנהירש.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מלאכה ומסחר חד קומתיים ישנים, מבני משרדים ובנייני מגורים בני 3-4 קומות.

למגרש צורת דמוית משולש עם חזית מערבית באורך 40 מ' לרחוב בר כוכבא וחזית מזרחית ודרומית באורך 55 מ' לרח' גולדנהירש.

רח' בר כוכבא הינו רחוב דו סטרי המהווה ציר תנועה מרכזי בעיר, רחוב גולדנהירש הינו רחוב חד סטרי המהווה ציר תנועה פנימי והתנועה בו הינה מדרום לצפון. מצפון הנכס הנדון גובל במבנה בית כנסת שנמצא בשלבי בניה.

חטיבת הקרקע הנדונה ריקה ופנויה, פני הקרקע בה מישוריים. המתחם מגודר בחלקו בפח גלי ובחלקו האחר בגדר רשת וכולל מס' עצי נוי.

החלקות מהוות כיום מגרש מאוחד (עפ"י תצ"ר) עליו מתוכננת הקמה של פרויקט מסחרי הכולל שני מבני מסחר וביניהם רחבת חניה.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

[1] שטח החלקות נטו עפ"י תכנית הבקשה להיתר הינו 3,993 מ"ר אולם עפ"י תכנית לצרכי רישום מס' 114 מיום 5.9.2010 שטח החלקות נטו הינו 4,119 מ"ר לצורך הערכת ההשבחה אסתמך על השטחים המופיעים בתכנית לצרכי רישום.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **פת/1205**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1048 מיום 14.11.1963 מיועדות חלקות 43-44 לאיזור מסחר הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת מסחר (חלקות 45-47 אינן כלולות בתחום התכנית).

- עפ"י תכנית **פת/1/1205**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1136 מיום 3.12.1964 נקבע כי חלקות 42-43 מיועדות לשוק קמעונאי סגור כמו כן נקבע שטח המיועד להפקעה לצורך הרחבת דרך.

- עפ"י תכנית **פת/3/1002/ב**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1722 מיום 20.5.1971 כלולות החלקות הנדונות ביעוד לאזור מלאכה וכן רצועת קרקע הפונה לרח' בר כוכבא ביעוד לאזור מסחר.

זכויות הבניה באזור מסחר הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 600 מ"ר
שטח בניה מירבי לקומה - 40% בקומה מסחרית, 30% בקומת מגורים
מס' קומות - 4
לא תותר קומה מסחרית מעל קומת מגורים ובכל קומה יהיה שימוש אחיד מגורים או מסחר לא יותר.

זכויות הבניה באזור מלאכה הינן כדלקמן:
שטח מגרש מינימלי - 600 מ"ר
שטח בניה מירבי לקומה - 40%
מס' קומות - 2 במגרשים ששטחם 0.6 – 1 ד'
3 במגרשים ששטחם 1 – 3 ד'

- עפ"י תכנית **פת/3/1002/ד**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1922 מיום 31.5.1973, נקבעו זכויות הבניה לאזור מסחרי כדלהלן:
25% בקומה א' ו-33 1/3% בקומות המגורים.

כמו כן נקבעו הוראות להבלטת מרפסות, סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה לפי החלטת הועדה המקומית.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **פת/10/1002**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2085 מיום 23.1.1975 נקבע כי :

שטח כל מגרש בתכנית מפורטת חדשה לא יפחת מהשטח הקבוע בתכנית המתאר פת/3/1002/ב.

לועדה המקומית תהיה סמכות לאשר בניה על מגרשים קיימים, ששטחם קטן מהשטח המינימלי שבתכנית המתאר ובלבד שמגרשים אלה כלולים בתכניות מפורטות ברות תוקף.

תשריטים של מגרשים קיימים, ששטחם קטן מהמינימום הקבוע בתכנית המתאר, ניתן יהיה לרשמם בפנקסי המקרקעין בהתאם להליכים הקבועים בחוק. רישום זה אין בו כדי להסמיך את הועדה המקומית להעניק היתרי בניה על מגרשים אלה.

- עפ"י תכנית **פת/1271**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2965 מיום 6.10.1983, באזור מסחרי בו מותרת בנית בתי מגורים משותפים תותר תוספת בניה של מרפסות למטרת סוכה. תוספת זו תהיה פרט לאחוזי הבניה המותרים במגרש, ותותר בבנינים שהוחל בבניתם עד 31.12.1981.
שטח בניה מקסימלי למרפסת סוכה 3 מ"ר לכל יח"ד.
תותר סגירת המרפסת בתריסים נעים ובקירוי לא קבוע.
על תוספת סוכה כנ"ל יחולו הוראות תכנית המתאר בדבר קווי בנין והבלטת מרפסות.

- עפ"י תכנית **פת/1273**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3347 מיום 17.6.1986 נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר בנית חדרי יציאה לגג.
שטח החדר כולל מדרגות פנימיות, סככות וגגונים לא יעלה על 23 מ"ר.
גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ'.

המרווח מהמעקה לא יפחת מ- 2.0 מ', בבנינים צרים שרוחבם פחות מ-8.0 מ' תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.

בבנינים חדשים, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות עפ"י תקנות תכנית המתאר.
בבנינים קיימים, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר בנייתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
בשטח הגג תותר בניית פרגולות, המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כיסוי.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **פת/2000/2**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3478 מיום 6.9.1987 נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתף לשימושים הבאים:

בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בנית מרתף לשימושים הבאים :

- מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. שטח המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות יעודו. שטח המרתף יקבע עפ"י 3 מ"ר ליח"ד. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות, שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבנין.
- תותר חניה תת קרקעית בקו בנין 0 בהסכמת השכן תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

באזור מסחרי :

- מקלט בהתאם לדרישות הג"א חניה לדיירי הבנין ולמבקרים הבאים לבנין.
- חדר הסקה מרכזית, חדר מכונות למזוג אויר.
- באזור מסחרי בו מותרת בנית קומות מגורים מעל המסחרי יחולו הוראות סעיף א' באשר למרתפים של יחידות המגורים.
- חניון תת קרקעי.

מרתף שהוא בהתאם להוראות סעיפים א' ב' לעיל (מגורים ומסחר) לא יחשב כשטח בנין לצורך חישוב אחוזי הבניה.

באזור מלאכה :

- מקלט בהתאם לדרישות הג"א, חניה בהתאם לתקן חניה.
- חניון תת קרקעי.

קווי הבנין של המרתפים יהיו עפ"י המרווחים שנקבעו בהתאם לתכנית החלה על האזור בו מוקם הבנין, תותר חניה תת קרקעית בקו בנין 0 בהסכמת השכן תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

על התכנית יחולו הוראות תכנית פת/2000.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

- תכנית **פת/15/1205**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3565 מיום 12.6.1988. מטרת התכנית שינוי יעוד מאזור מלאכה לאזור מסחרי ותחימת קטע לבניה עפ"י תכנית בינוי בלבד.
במצב הקודם המתחם הנדון כלל רצועת קרקע בחזית לרח' בר כוכבא ביעוד למסחר, ועורף החלקות לכיוון רח' גולדנהירש היה ביעוד למלאכה, עפ"י המצב החדש כל השטח כלול ביעוד למסחר.

- עפ"י תכנית **פת/1/1271**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3568 מיום 3.7.1988 נקבע כי באזור מסחרי בו מותרת בניית בתי מגורים משותפים תותר בניה של מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרת סוכה.
שטח הבניה של המרפסת הפתוחה הנ"ל יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.

שטח בניה מקסימלי למרפסת סוכה כנ"ל 3 מ"ר לכל דירה.
על בנית סוכה כנ"ל יחולו הוראות תכנית המתאר בדבר קווי בנין והבלטת מרפסות.
תוספת מרפסת סוכה כנ"ל לא תותר מחזית הבנין הפונה לרחוב.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **פת/2000**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4004 מיום 14.5.1992 כלולות החלקות ביעוד למסחר כלל עירוני.

זכויות הבניה למסחר הינן:

שטח מגרש מינימלי - 600 מ"ר
אורך חזית מינימלי - 18 מ'
שטח בניה מירבי לקומה - 25% קומת קרקע למסחר 33.1/3% קומת מגורים
שטח בניה לכל המבנה - 125%
מס' קומות - 4
מס' יח"ד לדונם - 9
לא תותר קומה מסחרית מעל קומת עמודים. בכל קומה יהיה שימוש אחיד.

במגרשים אשר שטחם קטן מ- 500 מ"ר ו/או אורך חזיתם קטן מ-18 מ' תחוייב בניה עם קיר משותף עם החלקה הגובלת.
תכליות ושימושים :
באזור מסחרי כלל עירוני יותרו השימושים הבאים כולם או מקצתם הכל בהתאם להוראות תכנית מפורטת.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

א. בניני מגורים.
ב. מוסדות ציבור ובניני ציבור.
ג. בניני משרדים.
ד. חנויות ומבנים למסחר קמעוני וסיטונאי.
ה. מעבדות פרט למעבדות העלולות להוות ולגרום מפגע סביבתי.
ו. בנינים להארחה ולמלונאות.
ז. בניני תרבות ובידור (מועדונים, בתי קולנוע, אולמות קונצרטים, ספריות, חדרי קריאה וכיוצא בזה).
ח. אולמי חתונות ושמחות עפ"י תכנית מפורטת ובתנאי שלא יגרמו למפגע סביבתי.
ט. החסנה אשר קשורה ישירות לפעילות המסחרית שבמקום, בתנאי שאינה מהווה מפגע סביבתי.
י. שרותי תיקונים לצרכים ביתיים ואישיים כגון: סנדלר, חיט.
יא. בניני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
יב. דרכים, שטחים ומבני חניה. תחנת תדלוק עפ"י הוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18.
יג. מותר יהיה לשלב בבנין או במגרש אחר תכליות ושמושים שונים פרט לאלה העלולים להוות מטרד אחד למשנהו ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים להנחת דעתו של המהנדס.
יד. בתכנית מפורטת למבננים או לחלקי מבננים בהם מוצע לשנות יעד קומות עליונות ממגורים למסחר או למשרדים יאוזנו שטחי הבניה החילופיים עפ"י חוות דעת שמאי מקרקעין מוסמך.

אסורים שימושי תעשיה ומלאכה.

במקום שלא חלה תכנית מפורטת תוכן תכנית מפורטת טרם מתן היתר בניה. יעוד האזור יהיה עפ"י תכנית מתאר פת/3/1002 ב' לנושא היעוד בלבד ואילו הוראות הבניה עפ"י תכנית זו.

<u>מרתפים באזורי מגורים :</u>

בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות יעודו. שטח המרתף יקבע עפ"י 3 מ"ר לכל יח"ד. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות, שטח המרתך לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבנין.
תותר חניה תת קרקעית בקו בנין 0 בהסכמת השכן, תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

<u>מרתפים באזור מסחר :</u>

באזור מסחרי רשאית הועדה לאשר בנית מרתף לשימושים הבאים :

- מקלט בהתאם לדרישות הג"א חניה לדיירי הבנין ולמבקרים הבאים לבנין.
- חדר הסקה מרכזית, חדר מכונות למזוג אויר.
- באזור מסחרי בו מותרת בנית קומות מגורים מעל המסחרי יחולו הוראות לעיל באשר למרתפים של יח' המגורים.
- חניון תת קרקעי.

קווי הבנין של המרתפים יהיו עפ"י המרווחים שנקבעו בהתאם לתכנית החלה על האזור בו מוקם הבנין, תותר חניה תת קרקעית בקו בנין 0 בהסכמת השכן תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

- עפ"י תכנית **פת/1273/א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4236 מיום 4.8.1994 , בבנין מגורים שמותר לבנות חדרים על הגג לפי פת/1273 תותר בניית חדרים על הגג על דירות בקומה העליונה של מבנה מדורג ובתנאי שתהיה נסיגה של לפחות 1 מ' מכל פאות המבנה.

- עפ"י תכנית **פת/מק/2000/ד**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4490 מיום 11.2.1997 נקבעו שינויים לתכנית פת/2000. תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה בתנאים הבאים :
  - סה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתכנית המתאר ללא הגדלת שטחי הבניה.
  - אין חריגה מקווי בנין עפ"י תכנית מתאר מאושרת שחלה על החלקה.
  - תידרש בדיקה ואישור אדריכל העיריה בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה. הבדיקה תתייחס לשיעור ההעברה, ליחסים בין הקומות והתייחסות לסביבה הקרובה.
  - תכסית קרקע (עיקרי + שירות) באזור מגורים ומסחר 45%.

קווי בנין למרתפים - יותר קו בנין אפס למרתף בתנאי נקיטת אמצעים לאבטחת הנכס הגובל, ובתנאי שאין הבלטה כלשהיא של המרתף מעל לפני הקרקע הטבעיים.

- עפ"י תכנית **פת/2000/א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4745 מיום 28.4.1999 נקבעו הוראות לבניה על הגג ולמרתפים כפי הפירוט להלן :

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

<u>חדרים על הגג</u>

תותר בנית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ- 2 מ' ממעקה הגג.
מקום שהיה מותר טרם אישורה של תכנית זו בניית חדר על הגג, תותר עפ"י תכנית זו תוספת שטח לחדר על הגג רק בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר ובין גודל החדר על הגג הקודם.

<u>מרתפים</u>

באזור מסחר יותרו 3 קומות מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש.

במרתף יותרו השימושים הבאים : מרחבים מוגנים, חניה, הסקה וחדרי מכונות.

באזורי מלאכה ומסחר 50% משטח קומת מרתף עליונה יהיה שטח עיקרי וישמש כמחסנים לשמוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר בין המפעל למחסן וזאת מבלי לפגוע בתקן החניה, כתוספת לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה. לא תותר העברת שטח עיקרי מתחת מפלס הקרקע למפלסים העליונים.

השטח העיקרי המשמש לאחסנה ירשם בהצמדה לקומה שמעל ללא אפשרות הפרדה.

יותר קו בנין אפס בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

- עפ"י תכנית **פת/מק/2000/ד/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4926 מיום 12.10.2000 נקבע כי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית. בתכניות אשר קובעות בניה בקיר משותף ואשר קיבלו תוקף טרם אישורה של תכנית זו, אין צורך בהסכמת הבעלים לבניה בקיר משותף, ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.

כמו כן נקבע כי בבתים משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.

- עפ"י תכנית **מח/113**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4932 מיום 9.11.2000, סומן תוואי הרכבת הפרברית לאורך רחוב בר כוכבא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

בקשה להיתר בניה

בהתאם להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה פתח תקוה שהתקבלה בישיבה מס' 20090017 ביום 10.5.2009, הוחלט לאשר את הבקשה להקמת מבנה מסחרי חדש בן קומה אחת וקומה א' חלקית והריסת מבנה ישן.
כמו כן הוחלט לאשר את ההקלה לקו בנין צדדי 2.8 מ' במקום 4 מ' לקיר אטום ללא פתחים.

בישיבת ועדת משנה מס' 20100027 מיום 24.10.2010 הוחלט לחדש את ההחלטה מיום 10.5.2009.

- להלן פרוט השטחים עפ"י תכנית הבקשה להיתר:

הקומה והמפלס בבנין	שטח עיקרי		שטחי שירות							סה"כ שטחי הבנין
	מוצע	סה"כ שטח עיקרי	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	בליטות	אחר	סה"כ שטחי שירות	
ק.קרקע	1,381.73	1,381.73	39.14	36.78	477.69	85.2	4.78	106.31	749.9	2,131.63
ראשונה		-		369.78					369.78	369.78
שניה	133.51	133.51					3.79		3.79	137.30
סה"כ	**1,515.24**	**1,515.24**	**39.14**	**406.56**	**477.69**	**85.2**	**8.57**	**106.31**	**1,123.47**	**2,638.71**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

7. <u>המצב המשפטי</u>

<u>נסחי רישום מקרקעין</u>

עפ"י נסחי רישום מקרקעין מיום 1.2.2011 רשום הנכס הנדון כדלהלן[2] :

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	הערה על הפקעה ששטחה במ"ר	תאריך	בעלויות
6377	43	1,359	256	31.8.1990 29.12.1999	נוה אורנים קבלנים בע"מ - 3/4 נוה אורנים קבלנים בע"מ - 1/4
6377	44	1,607	324	31.8.1992 10.12.1993 12.1.1994	נוה אורנים קבלנים בע"מ - 317/512 נוה אהרון - 130/512 נוה אהרון - 65/512
6377	45	1,913	167	3.9.1993	נוה יצחק - בשלמות (החלקה כוללת 4 תתי חלקות)
6377	46	587	287	10.4.1997	נוה אורנים קבלנים בע"מ - בשלמות
6377	47	598	493	1.11.1993	נוה יצחק - בשלמות

<u>תכנית לצרכי רישום</u>

עפ"י תצ"ר מס' 114 הכולל את חלקות 47-43 בגוש 6377 אוחדו החלקות למגרש בשטח 4,119 מ"ר התצ"ר תואם את תכניות פת/15/1205 ו – מח/133, התצ"ר אושר ע"י הועדה המקומית בישיבתה מס' 24 ביום 5.9.2010.

8. <u>מהות ההשבחה</u>

- ההשבחה מחושבת בגין מימוש חלקי בדרך של היתר בניה.

בטבלה שלהלן מפורט החלק החייב בהשבחה מכל אחת מהחלקות הכלולות במתחם ביחס לכל תכנית עפ"י מועד רכישת הקרקע (עפ"י מועד הרישום בנסח רישום המקרקעין).

חלקה	שטח במ"ר	מועד מימוש	פת/2000 29.5.1992	פת/1273/א 18.8.1994	פת/מק/2000/ד 26.2.1997	פת/2000/א 13.5.1999	פת/מק/2000/ד/1 27.10.2000
43	1,359	31.8.90 - 3/4	1,019	1,019	1,019	1,019	1,359
		29.12.99 - 1/4					
44	1,607	31.8.92 - 317/512		1,607	1,607	1,607	1,607
		10.12.93 - 130/512					
		12.1.1994 - 65/512					
45	1,913	3.9.1993		1,913	1,913	1,913	1,913
46	587	10.4.1997				587	587
47	598	1.11.1993		598	598	598	598
סה"כ			**1,019**	**5,137**	**5,137**	**5,724**	**6,064**
סה"כ חלק יחסי החייב בהיטל השבחה מתוך כל שטח החלקות			**16.8%**	**84.7%**	**84.7%**	**94.4%**	**100.0%**

[2] על החלקות רשומות הערות שונות ובכללן הערות על הפקעות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

- אישור הקלות בניה במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20081172 עפ"י החלטת ועדת משנה לתו"ב , ישיבה מס' 20100027 מיום 24.10.2010 להלן "המועד הקובע".

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה	ההשבחה עפ"י שמאי המבקש
פת/מק/2000/ד	למתחם בשלמות ₪ 908,500 בגין חלקות החייבות בהשבחה ₪ 774,382	אין השבחה
הקלות	₪ 388,160	אין השבחה

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכנית פת/2000</u>**

כפי שפורט לעיל חלק מחלקה 43 וחלקות 44, 45 ו – 47 נרכשו טרם אישורה של תכנית פת/2000 לפיכך התכנית מהווה חלק מהמצב החדש ביחס ל – 16.8% מהמתחם (ראה ס' 8 דלעיל מהות ההשבחה), עם זאת תכנית פת/2000 לא שינתה באופן מהותי את זכויות הבניה והיעודים במתחם ביחס לתכניות הקודמות ולפיכך התכנית איננה משביחה.

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית פת/1273/א</u>**

כאמור לעיל התכנית מהווה חלק מהמצב החדש ביחס לחלקים מהמתחם, במסגרת הבקשה הנדונה להיתר לא התבקש מימוש של הזכויות מתכנית זו.

10.3. **<u>השבחה בגין תכנית פת/מק/2000/ד</u>**

עמדת שמאי המשיבה

על פי מועדי הרכישה של החלקות השונות לא יחויבו 1/4 מחלקה 43 וחלקה 46 בשלמותה בהיטל השבחה בגין תכנית פת/2000/ד.

ההשבחה מחושבת בגין הגדלת קומת הקרקע מ- 25% בניה עיקריים ל- 34.6% המהווים תוספת שטח עיקרי של כ- 395 מ"ר, אשר הועברו מהקומות העליונות לקומת הקרקע.
היחס בין שווי מ"ר מבונה למגורים לבין שווי מ"ר מבונה למסחר הינו 1/3. שווי מ"ר מבונה למגורים מבוסס על נספח מחירים המהווה חלק מטבלת היטל השבחה כללית

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

בגין תכנית פת/מק/2000/ד', שנערכה ע"י השמאים יובל דנוס ואסתר כהן ב-25.3.1997 ביחס למועד הקובע 26.2.1997, טבלת המחירים נערכה בזמן אמת והיא עדיפה על ביצוע הערכה בדיעבד ובשל כך מקובלת על שמאים מכריעים. עפ"י הנספח שווי חדר באזור מגורים באזור מסחרי ברחובות שטמפפר וברון הירש הינו $10,500 ולפיכך שווי מ"ר מבונה הינו $420, בהפחתת 5% בגין קרבה לאזור מלאכה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך $400.

שווי מ"ר מבונה למסחר מבוסס על עסקה ברח' פרומקין פינת בר כוכבא מיום 17.9.1998 חלקה 94 בגוש 6377.

שמאי המשיבה חולק על עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון דחיה בגין המבנים שהיו בחלקה במועד הקובע, מאחר ולא ברור האם למבנים היתה תרומה לערך המקרקעין במועד הקובע ומהו השימוש המיטבי.
שמאי המשיבה חולק על עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקש בטענה כי אינן רלבנטיות לנכס הנדון ואינן משקפות את ערכי השווי בסביבת הנכס.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

<u>מגורים</u>		
שווי מ"ר מבונה למגורים	420	$
מקדם לקרבה לאזור מלאכה	0.95	
שער ה-$	3.338	₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה למגורים	**1,335**	**₪**
<u>מסחר</u>		
מחיר העסקה בש"ח (פרומקין)	384,659	₪
שטח במ"ר	51	מ"ר
מ"ר בנוי בש"ח במעוגל	7,500	₪
בחילוץ 25% יזמות	6,000	₪
עלות בניה	2,000	₪
שווי מ"ר מבונה למסחר	**4,000**	**₪**
ההפרש בין מ"ר מסחר למגורים	2,665	₪
קיזוז שטח חצר לא מפותחת	365	₪
סה"כ השבחה למ"ר בגין ניוד שטחים	2,300	₪
שטח שהועבר מהקומות לקומת קרקע	395	מ"ר
סה"כ השבחה (לכל החלקות)	**908,500**	**₪**
ההשבחה לחלק החייב בהשבחה	**774,382 ש"ח**	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

עמדת שמאי המבקש

הגדלת השטח העיקרי בקומת הקרקע מ-25% ל-34.6% כוללת העברת שטח עיקרי של 383 מ"ר, עפ"י שטח מגרש של 3,993 מ"ר בהתאם לשטח המגרש המצוין בתכנית ההגשה.

שמאי המבקש טוען כי בהתאם לערכי השווי המבוססים על עסקאות בסביבה, תכנית פת/2000/ד, המאפשרת העברת זכויות מהקומות העליונות לקומת הקרקע, איננה משביחה משום ששווי מ"ר מבונה למגורים גבוה יותר משווי מ"ר מבונה למסחר.

שמאי המבקש הציג עסקאות לנכסים מסחריים, ותחשיב שווי מ"ר מבונה כדלהלן:

רחוב	עסקה	הנכס	שטח	מחיר בחוזה	תאריך החוזה	שווי למ"ר
בר כוכבא 1	מכירה	חנות	102	₪ 54,030	19.1.1998	₪ 530
שפיגל 3	מכירה	חנות	460	₪ 2,976,380	26.2.1998	₪ 6,470
חובבי ציון 16	מכירה	חנות	61	₪ 351,722	13.3.1998	₪ 5,766
פינסקר 34	מכירה	חנות	23	₪ 131,750	30.8.1998	₪ 5,728

העסקאות הנ"ל הינן מאזורים יותר מרכזיים ומסחריים מהאזור בו נמצא הנכס הנדון. פערי השווי מוערכים בכ- 20%, ועל כן שווי מ"ר בנוי מסחרי מוערך בכ- 4,500 ₪ ולפיכך שווי מ"ר מבונה למסחר מוערך בסך 1,900 ₪ עפ"י התחשיב להלן :

שווי מ"ר בנוי מסחרי	4,500	₪
רווח יזמי	15%	
עלות בניה	2,000	₪
שווי מ"ר מבונה קרקע למסחר	**1,900**	**₪**

שמאי המבקש הציג עסקאות למגורים, ותחשיב שווי מ"ר מבונה כדלהלן:

תאריך	גוש/חלקה	שטח	מחיר	שווי מ"ר בנוי
9.2.1998	6377/29/13	50	₪ 377,160	₪ 7,543
11.2.1998	6377118/12	74	₪ 490,000	₪ 6,622
9.3.1998	6377/108/9	47	₪ 458,880	₪ 9,763
10.3.1998	6377/017/12	60	₪ 509,212	₪ 8,487
28.4.1998	6377/28/08	50	₪ 405,589	₪ 8,112
28.5.1998	6377/20/21	60	₪ 500,000	₪ 8,333
10.6.1998	6377/28/17	42	₪ 282,359	₪ 6,723
18.9.1998	6377/18/12	74	₪ 499,460	₪ 6,749
28.10.1998	6377/127/9	80	₪ 707,772	₪ 8,847
30.10.1998	6377/257/14	66	₪ 573,750	₪ 8,693
3.11.1998	6377/225/7	37	₪ 369,972	₪ 9,999

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

מעסקאות ההשוואה הנ"ל עולה כי שווי מ"ר מבונה למגורים הינו 3,400 ₪ לפי התחשיב להלן :

שווי מ"ר בנוי למגורים		₪	7,800
מקדם שטח ברוטו/נטו	1.25	₪	6,500
מע"מ ורווח יזמי שחוק			20%
עלות בניה		₪	2,000
שווי מ"ר מבונה למגורים		**₪**	**3,400**

בתחשיב הובא בחשבון מקדם שטח ברוטו נטו 1.25 משום שבמדובר בדירות ישנות, ששטחן הרשום קטן ואינו משקף את הבנוי בפועל, לטענת שמאי המבקש מקדם זה צריך להיות אף גבוה מ- 1.25.

יש להביא בחשבון אובדן חצר (מקומות חניה) וכן דחייה עד להריסת הקיים לניצול זכויות הבניה עד למימושן, כ- 15 שנים, היות ובמועד הקובע לקרקע היתה תועלת וכן הקרקע היתה בבעלות בעלים שונים ולכן לא ניתן לקבוע מהו השימוש המיטבי באופן מעשי במועד הקובע.

הכרעה

תכנית פת/מק/2000/ד מאפשרת העברת זכויות בניה בין הקומות ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים. במצב קודם הותרו 25% שטחים עיקריים בקומת הקרקע, במסגרת הבקשה להיתר אושרה העברת שטחים עיקריים מהקומות העליונות לקומת הקרקע – סה"כ 1,382 מ"ר.

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי בשני המצבים התכנוניים וביחס להיקף השטחים שהועברו מהקומות העליונות לקומת הקרקע.

<u>השטחים</u>

שמאי המשיבה קבע כי הועברו 395 מ"ר ואילו שמאי המבקש טוען כי הועברו 383 מ"ר.

המחלוקת בין השמאים נובעת מנתונים שונים ביחס לשטח המתחם. כאמור לעיל בהערכת השבחה זו יש להתבסס על השטח שנקבע בתצ"ר 114 מיום 5.9.2010 על פיו שטח המתחם נטו הינו 4,119 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

להלן חישוב השטחים שהועברו מהקומות העליונות לקומת הקרקע בהתבסס על השטח המופיע בתצ"ר:

		שטח לחישוב זכויות	ז. בניה	
מצב קודם	זכויות למסחר בקומת הקרקע לפי תכנית	4,119	25%	1,029.75
מצב חדש	שטח עיקרי בקומת הקרקע לפי בקשה להיתר			1,381.73
	שטח שהועבר מהקומות לקומת הקרקע			**351.98**

<u>דחיה מושע והפסד שטח חצר</u>

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון דחיה עד להריסת המבנים שהיו קיימים במועד הקובע וניצול זכויות הבניה עד למימושן כ – 15 שנים.

שמאי המבקש לא הציג נתונים באשר לטיב והיקף המבנים שהיו קיימים בשטח, מעיון בתכנית הבקשה להיתר בה מסומנים המבנים שהיו בשטח בעבר ע"ג התשריט, וכן עפ"י תצלום אויר משנת 2003 (מתוך GIS של עירית פתח תקוה) אני מתרשמת כי בשטח היו מספר מבנים בודדים בהיקף שטחים קטן.

נראה כי ביחס לזכויות הבניה המאושרות השימוש הטוב והיעיל הינו הקרקע כריקה ופנויה.

בנוסף עלתה טענה לדחיה בגין מושע – מאחר ובמועד הקובע טרם הושלמה רכישת המתחם בשלמות, כאשר חלקה 46 וחלק מחלקה 43 נרכשו מאוחר יותר.

אני סבורה כי טרם איחוד החלקות במסגרת התצ"ר, כל חלקה עמדה בפני עצמה ואין הכרח לנצל את זכויות הבניה במסגרת המתחם כולו, לפיכך לא תובא בחשבון הפחתה בגין דחיה.

<u>ערכי השווי בשני המצבים התכנוניים</u>

שמאי הצדדים חלוקים על ערכי השווי בשני המצבים התכנוניים:

	שמאי המשיבה	**שמאי המבקש**
מצב קודם מגורים	₪ 1,335	₪ 3,400
מצב חדש מסחר	₪ 4,000	₪ 1,900

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

שווי קרקע למגורים:

בנספח המצורף לטבלת ההשבחה הכללית לתכנית פת/2000/ד' אשר נערכה ע"י השמאים יובל דנוס ואסתר כהן במרץ 1997 (בסמוך למועד הקובע) פורטו ערכי השווי של קרקע לחדר למגורים באזור מסחר כדלקמן:

ברחובות חפץ חיים ההסתדרות	$ 14,500
ברחובות מוהליבר, ההגנה, חובבי ציון וברוך הירש	$ 13,000
ברחובות שטמפפר וברוך הירש	$ 10,500

להלן ניתוח שווי קרקע בסביבה עפ"י העסקאות שהציג שמאי המבקש:

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 6,500
הפחתה 5%בגין מיקום	₪ 6,175
מעמ 17%	₪ 5,278
יזמות 25%	₪ 4,222
עלות בניה	₪ 2,600
שווי מ"ר מבונה	**₪ 1,622**

לאחר שבחנתי את ערכי השווי המפורטים לעיל אני קובעת, בהתחשב במיקום הנכס כי שווי מ"ר מבונה במגרש הנדון הינו 500 $ המהווים כ – 1,600 ₪ למ"ר מבונה.

שווי קרקע למסחר

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה למסחר בהתבסס על נתוני ההשוואה שפורטו בשומות הצדדים:

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 7,500
הפחתה למיקום 5%	₪ 7,125
יזמות 25%	₪ 5,700
עלות בניה	₪ 2,600
שווי מ"ר מבונה	**₪ 3,100**

לפיכך שווי מ"ר מבונה למסחר מוערך ב – **3,100 ₪.**

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

	שטח במ"ר	**שווי מ"ר**	**סה"כ**
שטח עיקרי מגורים בקומות	352	₪ 1,600	₪ 563,200
חצר (10% ממסחר)	352	₪ 310	₪ 109,120
סה"כ			**₪ 672,320**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

מצב חדש

	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי בקומת קרקע למסחר	352	₪ 3,100	₪ 1,091,200
סה"כ			**₪ 1,091,200**

ההשבחה **₪ 418,880**

10.4. **<u>השבחה בגין תכנית פת/2000/א</u>**

עפ"י הבקשה להיתר אין מימוש של קומות המגורים (הכוללות חדרי יציאה לגג).

10.5. **<u>השבחה בגין הקלות הבניה</u>**

עמדת שמאי המשיבה

<u>הקלה בקו בנין צדדי</u>

הקלה בקו בנין צדדי 2.8 מ' במקום 4 מ' מהווה שטח של 62 מ"ר, הובא בחשבון מקדם 0.8 בגין מיקום ההקלה בקו בנין צדדי וכן מקדם 0.2 בגין שיפור התכנון בקו בנין צדדי.

ערכי השווי מבוססים על עסקאות בסביבה המשקפות שווי של 6,118 ₪ למ"ר מבונה מסחר, אולם בתחשיב הובא בחשבון שווי של 5,500 ₪ בלבד.

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שטח	מחיר מכירה	שווי למ"ר	מקדם לשטח	מקדם למיקום	מ"ר מתואם
18.8.10	בר כוכבא 31	6377	102	23	₪ 400,000	₪ 17,391	0.85	0.8	₪ 11,826
23.5.10	סטרומה 5	6377	161	48	₪ 380,000	₪ 7,917	0.85	1.2	₪ 8,075
1.7.10	שטמפפר 40	6378	125	27	₪ 400,200	₪ 14,822	0.85	1	₪ 12,599
14.3.10	ההסתדרות 11	6380	11	27	₪ 353,000	₪ 13,074	0.85	0.85	₪ 9,446
ממוצע									**₪ 10,486**

ממוצע	₪ 10,486
בחילוץ 15% יזמות	₪ 9,118
בחילוץ ע.ב ₪ 3,000	₪ 3,000
שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר	**₪ 6,118**

תחשיב :

שטח ההקלה	62	מ"ר
שווי מ"ר עיקרי בקומת קרקע	5,500	₪
מקדם הפחתה בגין מיקום בקו בנין צדדי	0.8	
מקדם שיפור תכנון	0.2	
סה"כ השבחה להקלה בקו בנין צדדי	**54,560**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

<u>הקלה בתכסית קומת קרקע מעבר ל-45%</u>

בפועל חורגים המבנים המתוכננים מעבר לתכנית המותרת – 45%, במסגרת הבקשה להיתר אין התייחסות לנושא התכסית, הונח כי שטח תכסית הקרקע שמעבר ל-45% יאושר בהקלה.

בגין הגדלת תכסית קומת הקרקע מ- 45% ל- 51.75% מתקבלת העברת שטחי שירות של כ- 278 מ"ר מהקומות העליונות לקומת הקרקע.

השבחה למ"ר בגין העברת שטחי שירות מקומות המגורים לקומת קרקע מסחרית מוערכת ב-1,200 ₪, לפי התחשיב כדלקמן :

	מקדם לשטחי שירות	**שווי למ"ר שירות בש"ח**
שווי מ"ר עיקרי בקומת קרקע: 5,500 ₪	0.5	2,750 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' למגורים: 3,000 ₪	0.25	750 ₪
הפרש ב-₪		2,000 ₪
קיזוז בגין שטח חצר לא מפותחת		800 ₪-
השבחה למ"ר		**1,200 ₪**

תחשיב השבחה :

שטח שירות שהועבר מהקומות העליונות לקומת	278	מ"ר
סך תוספת השווי למ"ר שהועבר לקומת הקרקע	1,200	₪
סה"כ השבחה	**333,600**	**₪**

סה"כ השבחה לכל ההקלות 388,160 ₪

עמדת שמאי המבקש

<u>הקלה בקו בנין צדדי</u>

ההשבחה בגין הקלה בקו בנין צדדי (מ- 4 מ' ל- 2.8 מ') מהווה חלק מההשבחה בגין הגדלת תכסית קומת הקרקע מעבר ל- 45%, לכן אין השבחה בגין הקלה זו.

<u>הקלה בתכסית קומת קרקע מעבר ל-45%</u>

שמאי המבקש טוען כי ההשבחה נובעת משיפור תכנון לשטחים אשר קיימים במצב התכנוני הקודם לכן ההשבחה המקובלת בגין ניוד שטחים לקומת הקרקע היא 15% מהשווי.

כמו כן יש להביא בחשבון הפסד שטח חצר המשקף שטח המיועד לכ – 18 מקומות חניה המאיינת את ההשבחה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

להלן עסקאות שהוצגו על ידי שמאי המבקש:

תאריך	כתובת	שטח	מחיר	שווי מ"ר בנוי	הערות
1.7.2010	שטמפפר 40	27	₪ 400,200	₪ 14,822	עסקאות מאזורי מסחר מרכזיים
18.8.2010	בר כוכבא 31	23	₪ 400,000	₪ 17,391	
7.9.2010	בר כוכבא 1	25	₪ 112,069	₪ 4,483	העסקה אינה משקפת את מחירי השוק
23.5.2010	סטרומה 5	48	₪ 380,000	₪ 7,917	העסקה משקפת מחירים לאזורי מסחר ומלאכה

לטענתו של שמאי המבקש עסקת ההשוואה ברחוב סטרומה היא המשקפת ביותר את סביבת הנכס, עם זאת בשל מיקומו שוויו של הנכס ברח' סטרומה נמוך ב – 15% מהנכס הנדון, לכן קבע שמאי המבקש כי שווי מ"ר בנוי למסחר בקומת הקרקע בנכס הנדון הינו 9,100 ₪.

עפ"י התחשיב שערך שמאי המבקש, אין השבחה בגין הגדלת תכסית קומת הקרקע בשל אובדן מקומות חניה, להלן התחשיב:

שווי מ"ר בנוי למסחר	₪ 9,100
רווח יזמי 15%	₪ 7,913
עלות בניה	₪ 3,000
שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע (במעוגל)	₪ 4,900
מקדם שטחי שירות בקומת קרקע	60%
שווי מ"ר מבונה לשטח שירות בקומת קרקע	₪ 2,940
מקדם השבחה בגין ניוד שטחים	15%
השבחה למ"ר בגין ניוד שטחים לקומת קרקע	₪ 441
סה"כ שטח שהינו מעבר לתכסית 45% (במ"ר)	278
סה"כ השבחה (לפני ניכויים)	₪ 122,598
שווי מקום חניה	₪ 20,000
מס' מקומות חניה שנגרעו בגין הגדלת התכסית	18
סה"כ שווי מקומות החניה שנגרעו	₪ 360,000

מסקנה - **אין השבחה**

הכרעה

עפ"י פרוטוקול ועדת המשנה לתו"ב אושרה הקלה בקו בנין צדדי 2.8 מ' במקום 4 מ' לקיר אטום ללא פתחים. ההקלה להגדלת תכסית טרם נדונה, אולם מבירור שנעשה בועדה המקומית נמצא מסמך התחייבות של בעלי הקרקע להגיש בקשה מתוקנת להקלות, אשר תכלול גם בקשה להקלה להגדלת התכסית מעבר ל-45% ולכן בהסכמת הצדדים תדון שומה זו גם בהשבחה בגין הקלה להגדלת תכסית.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

שמאי הצדדים חלוקים בשאלה האם ישנה כפילות בהקלות האמורות, שמאי המבקש טוען כי לא ניתן להגדיל את התכסית ללא הקלה בקו בנין ולכן אין לחייב בגין הקלה בקו בנין ובנוסף בגין הקלה להגדלת התכסית. לעומתו, טוען שמאי המשיבה כי הגדלת התכסית אינה מחייבת חריגה מקו בנין, ובתכנון אחר מזה המוצע ניתן להכניס את כל השטחים הבנויים, כולל הגדלת התכסית בתוך קווי הבנין המקוריים.

מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי הבינוי המוצע כולל שני מבני מסחר הנמצאים האחד בחלקו הצפוני של המתחם והשני בחלקו הדרומי וביניהם רחבת חניה משותפת. ניתן היה להציב את המבנים בתוך קווי הבנין המקוריים גם בתכסית המוצעת (בהיקף 51.75%).
ההקלה בקווי הבנין איפשרה את הגדלת רחבת החניה והדרכים במרכז המתחם ומכאן שלחריגה בקווי הבנין תרומה נוספת לערך המקרקעין מעבר להגדלת התכסית.

אני מסכימה עם שמאי המבקש כי הגדלת התכסית גורמת להפסד שטח שהיה יכול לשמש לחניה ולפיכך יובא פרמטר זה בחשבון.

ההשבחה תיבחן בגין שתי ההקלות בנפרד כדלקמן:
עבור ההקלה בתכסית – תחושב ההשבחה בגין הרחבת שטחי המסחר בקומת הקרקע.
עבור ההקלה בקווי הבנין – תחושב ההשבחה בגין הרחבת שטחי החניה במרכז המתחם.

<u>שווי הקרקע</u>
נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הצדדים מייצגים ערכי שווי של מ"ר בחנויות באזורים שונים במרכז העיר, יש לציין כי בנכסים מסחריים קיימת שונות רבה בין ערכי השווי המתקבלים בהתחשב בגודל הפרויקט, מיקום, צורת החנות, אופי הפרויקט (חנות בודדת, חנות בקניון, חנות במרכז מסחרי שכונתי) וכיוצ"ב. בהתחשב בכך חלק מהעסקאות אינן משקפות את ערכי הקרקע הראויים במיקום הנדון.

בהתחשב בנתוני ההשוואה ובאופי הפרויקט המתוכנן ומיקומו אני מעריכה כי שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות 13,000 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה:

שווי כבנוי	13,000	₪
בניכוי רווח יזמי 25%	10,400	₪
עלויות בניה	5,000	₪
שווי מ"ר	**5,400**	**₪**

<u>הקלה בקו בנין 2.8 מ' במקום 4 מ'</u>

שטח החריגה מקו בנין הינו 62 מ"ר[3] בהתאם לחישוב להלן :

רוחב חזית צפונית החורגת מקו בנין	52.07	מ"ר
עומק החריגה	1.2	מ"ר
סה"כ שטח החורג מקו בנין	**62**	**מ"ר**

מאחר וההשבחה בגין הגדלת התכסית תחושב בנפרד, החריגה מקווי הבנין מאפשרת גמישות תכנונית שאיפשרה בין היתר את הגדלת רחבת החניה במרכז המתחם.

יובא בחשבון כי מיקום החריגה הינו בשוליים הצפוניים של המגרש.

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח החריגה מקוי בנין	62.50	מ"ר
מקדם השבחה	0.10	מ"ר
	6.25	
שווי מ"ר בקומת קרקע	5,400	₪
סה"כ	**33,750**	**₪**

<u>הקלה להגדלת תכסית קומת קרקע מעבר ל- 45%</u>

שמאי הצדדים חלוקים לגבי אופן עריכת התחשיב:

	מצב קודם	**מצב חדש**
שמאי המשיבה	שטחי שירות ביעוד למגורים + חצר לא מפותחת	שטחי שירות ביעוד למסחר
שמאי המבקש	זכויות לשטחי שירות למסחר + שטחי חניה	שטחי שירות ביעוד למסחר (מקדם 0.15)

[3] באומדן ההקלה בקוי הבנין לא תובא בחשבון הקלה בפינה דרום מזרחית של המתחם בשטח של כ – 1.5 מ"ר מאחר ותרומתה לערך המקרקעין שולית (וניתן להתאים את הבינוי לקוי הבנין הקיימים).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין העברת שטחי שירות ממגורים למסחר ואילו שמאי המבקש טוען כי ההשבחה נובעת משיפור תכנון לשטחים אשר היו קיימים במצב התכנוני הקודם.

שני השמאים הגיעו למסקנה כי השטחים הכלולים בתחום הרחבת התכסית הינם שטחי שירות.

ההחלטה על אישור הבקשה הנוכחית להיתר איננה כוללת כאמור התייחסות להקלה להגדלת התכסית, כמו כן לא מפורט מהו מקור השטחים הנכללים בתכסית המורחבת.

על פי הוראות תכנית פת/2000/ד ניתן להעביר שטחים עיקריים מקומה לקומה, התכנית איננה מתייחסת לשטחי שירות, עם זאת סביר כי לשטחים העיקריים המועברים נלווים גם שטחי השירות הצמודים להם.
בתכניות החלות במקום לא מוגדר שיעור שטחי השירות[4], במקרה הנדון אושרו כ – 50% שטחי שירות בקומת הקרקע, המהווה שיעור גבוה למדי, לא ברור מהו מקור השטחים האם שטחים אלה אושרו כנלווים לשטחי המסחר או במסגרת העברה מקומות המגורים (ויגרעו מתוך זכויות הבניה לקומות העליונות).
ההחלטה על אישור הבקשה להיתר בניה אינה נותנת את דעתה לנושא זה.

בהתחשב בכך שלא התקבלה החלטה על העברת שטחי שירות מקומה לקומה אני מסיקה כי הוועדה המקומית איפשרה קביעת שטחי שירות בהיקף המבוקש דבר שאיננו סותר אף אחת מהתכניות החלות במקום, עם זאת אלמלא ההקלה בתכסית לא היה ניתן לנצל זכויות אלה.
לפיכך, השווי במצב קודם הינו שווי חצר לחניה והשווי במצב חדש הינו זכויות לשטחי שירות הצמודים לשטחי המסחר.
בקביעת מקדם השווי לשטחי השירות הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות השטחים (מקדם 0.3 במקום מקדם 0.4).

[4] עירית פתח תקוה פועלת עפ"י החלטת ועדה משנות ה – 90 הקובעת את שיעור שטחי השירות לכל אחד מהיעודים. עפ"י אותה טבלה שיעור שטחי השירות למסחר הינו 20% מהשטחים העיקריים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

השטח שנוסף בקומת הקרקע, מעבר לתכסית של 45% הינו 278 מ"ר, בהתאם לחישוב להלן :

	סה"כ שטח קומת הקרקע	**באחוזים**
מצב חדש	2,132	52%
מצב קודם	1,854	45%
הפרש	278	6.7%

להלן תחשיב ההשבחה:

	מצב חדש	**מצב קודם**	**ההשבחה**
שטח	278	278	278
מקדם	0.3	0.1	0.2
סה"כ	83.4	27.8	55.6
שווי מ"ר	₪ 5,400	₪ 5,400	₪ 5,400
סה"כ	**₪ 450,360**	**₪ 150,120**	**₪ 300,240**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למתחם בשלמות	החלק החייב	השבחה לחלק החייב	היטל השבחה	הערות
פת/2000/ד	26.2.1997	₪ 418,880	84.7%	₪ 354,846	₪ 177,423	לא כולל: 1/4 מחלקה 43 וחלקה 46 בשלמות
הקלה לקוי בנין	24.10.2010	₪ 33,750	100%	₪ 33,750	₪ 16,875	
הקלה לתכסית	24.10.2010	₪ 300,240	100%	₪ 300,240	₪ 150,120	

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598 נייד: 054-5649677
geva@gbalter.com