דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 26 באוגוסט, 2020

מספר מינוי: 2019 – 580

ערר מס': גב/85071/17

לכבוד

ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה

<u>מחוז תל אביב</u>

העוררים:

ה"ה יותם רחל ורשל ואח'

ע"י מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין

(להלן: "העוררים")

המשיבה:

ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים

ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מייעצת – היטל השבחה</u>

גוש 6161 חלקה 191 (חלק)

רח' המעיין 17,

גבעתיים

1. **<u>מינוי</u>**

ביום 10/03/2019 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מייעצת בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה–1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של התכניות המפורטות בסעיף 4 להלן, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 20150187.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

3. **<u>החלטת ועדת ערר מיום 19/02/2019</u>**

3.1 העוררים הגישו ערר מס' גב/85071/17 לוועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז תל-אביב (להלן: "ועדת הערר") כנגד שומת המשיבה, בשאלה העיקרית האם קיים חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית גב/מק/592, שמטרתה העיקרית לשנות קווי בניין לבניין הקיים ולתוספת הקומות החדשות במסגרת תמ"א 38 עבור גזוזטראות וממ"דים, או שמא חל על תכנית זו סעיף 19(ב) לתוספת השלישית לחוק.

3.2 ועדת הערר דנה בסוגיה דנן והגיעה למסקנה, בהחלטתה מיום 19/02/2019 (להלן: "החלטת ועדת ערר"), כי תכנית גב/מק/592 מקימה חבות בהיטל השבחה.

3.3 להלן הסעיפים הרלוונטיים להכרעתי בהחלטת ועדת הערר:

"בענייננו, מטרת התכנית נושא החיוב איננה חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. מטרתה היא תיקון קווי הבניין באופן שיאפשר להגדיל את "קופסת" הזכויות המתאפשרות מכוח תמ"א 38, שלא נתאפשר לקבלה במלואה, בקווי הבניין שהיו בתוקף עובר לאישור התכנית הנדונה.

משכך, בהתאם ללשונו הפשוטה של סעיף הפטור, זה אינו חל על התכנית החדשה. הדבר תואם אף את תכליתם של הדברים. היתר בנייה בהתאם לתמ"א 38 ניתן כבר ביום 16.11.2014, עוד בטרם אושרה התכנית החדשה ובהתאם להיתר זה החלו להתבצע עבודות החיזוק. משכך תכלית הפטור – לאפשר תמריץ לשם חיזוק הבניין – כבר הוגשמה בהיתר זה. מתן פטור לזכויות הנוספות שניתנו בהתאם לתכנית החדשה, תחטא לתכלית גבייתו של מס אמת במקרה זה, שכן אין בזכויות אלה כל תמריץ לחיזוק, שכבר אושר והחלו בביצועו.

העוררים טענו כי מאחר שהחיזוק עצמו לא הושלם במועד אישור הבקשה להיתר מכח התכנית החדשה, יש לראות גם בהיתר הבניה המשלים, שניתן מכח תכנית זאת, היתר לחיזוק המבנה, ובתכניות יחד – התכנית החדשה ותמ"א 38, כתכניות לחיזוק המבנים. אין בידנו לקבל עמדה זאת. בין אם החיזוק הושלם ובין אם טרם הושלם, ברי כי ההיתר הראשון ניתן מכח תמ"א 38 וההיתר המשלים ניתן מכח התכנית שבאה לתקן את קווי הבנין לצורך הגדלת הזכויות. בתכנית זאת כאמור לא מתקיים התנאי הנזכר, לפיו מדובר בתכנית שבין מטרותיה חיזוק.

במאמר מוסגר נציין כי גם אחרי שעיינו בחומרים המשלימים שהגישו הצדדים, ספק אם ניתן לקבוע שהחיזוק אכן לא הושלם לעת אישור הבקשה להיתר מכח התכנית החדשה. בהתאם להצהרת אחראי הביקורת, גמר הבניה הוא ביום 28.8.16, וזאת עובר לאישור הבקשה להיתר בניה בועדה המקומית, ביום 12.9.2016. אכן, תחילה אושרה הבקשה ברשות הרישוי, ביום 24.7.2016, ואולם יש טעם רב בטענת הועדה המקומית לפיה המועד הקובע בנסיבות הענין הוא מועד אישור הבקשה בועדה המקומית. מכל מקום דיוננו זה הוא בבחינת למעלה מן הצורך, לאור מסקנתנו לפיה ממילא לא מתקיימים תנאי הפטור בתכנית החדשה.

"העוררים הוסיפו וטענו כי התכנית החדשה היא תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א. ואולם, אין מדובר בתכנית כאמור. זאת מלשונו של סעיף 23 לתמ"א 38, בנוסחו לעת כניסת התכנית החדשה לתוקף...

אף סעיף זה מחייב כי מטרת התכנית תהיה חיזוק המבנים, מה שלא מתקיים בענייננו. מטרת התכנית להגדיל כאמור הזכויות הניתנות למבנים הקונקרטיים, לאחר שכבר נתקבל היתר לחיזוק המבנים מכוח התמ"א. ממילא אף לא קודמה התכנית כתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א, וגם ספק אם מתקיים בה התנאי בדבר קיומם של תנאים ייחודיים 'של ישוב או חלקים ממנו'.

שאלה נפרדת – שעניינה שמאי – היא אם התכנית אכן העלתה את ערכם של המקרקעין ואם כן, מה הוא שיעור עליית ערכם. שאלה זאת, כמו גם השאלות הנוספות שמעורר הערר, צריכות למינוי שמאי מייעץ שיחווה דעתו בהן".

אשר לזכויות בנייה למחסנים, בעניין זה הדין עם העוררים. אכן, מדובר בשימוש אינטגראלי לדירות הנבנות מכוחה של תמ"א 38, וניתן היה להתירו מכוחה, מקום בו קיימת בבניין קומה מפולשת (השוו ערר (ת"א) 1101/18 לבנהיים מיכאל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון (פורסם בנבו)). לא זו אף זו, שתכנית גב/מק/2002 אינה מאפשרת הקמתם במיקום זה.

סיכומו של דבר, מזכירות ועדת הערר תפנה ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למינוי שמאי מייעץ, שיחווה דעתו כאמור במחלוקות השמאיות נושא הערר, בהתאם לאמור לעיל".

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	6161
חלקה:	191 (חלק)
שטח רשום:	1,845 מ"ר
שטח חלקה נטו:	1,493 מ"ר (עפ"י תכנית גב/115)
מהות הנכס	מבנה מגורים המיועד לחיזוק והרחבה עפ"י תמ"א 38.
כתובת	רחוב המעיין 17, גבעתיים

5. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
גב/מק/353/ד	12/08/1994
גב/מק/353/ה	08/12/1998
גב/מק/2002	08/04/2003
גב/מק/592	08/04/2016

6. **<u>דיון</u>**

ביום 16/07/2019 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: מר אריה קמיל ומר שני אהרון – שמאי העוררים, עו"ד אריאל קמנקוביץ' – בא כוח העוררים, גב' רחל פרנקו - שמאית המשיבה, ומר גיא גברא, שמאי מקרקעין ממשרדה של הח"מ.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

7. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתה של גב' רחל פרנקו, מיום 08/01/2017, ובמסמך התגובה של שמאית המשיבה, מיום 20/05/2019.

עמדת העוררים מפורטת בשומתם של מר אריה קמיל ומר דני טרשנסקי, מיום 28/03/2017 (מס' 8749), על נספחיה, ובתכתובות דואר אלקטרוני מיום 15/07/2019, על צרופותיה.

8. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 21/08/2019.

9. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה מגרש בנוי למגורים, הידוע כחלק מחלקה 191 בגוש 6161, ברחוב המעיין 17, בגבעתיים (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה למגורים, בבינוי של 2-3 קומות, לצד בנייה חדשה, ובמבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

רחוב המעיין מהווה רחוב חד-סיטרי, התחום בין רחוב הכנסת, ממזרח, לבין רחוב ויצמן, ממערב.

החלקה הנדונה, בשטח רשום של 1,845 מ"ר, ושטח נטו של 1,493 מ"ר (בהתאם לתכנית גב/115), בעלת צורה הנדסית רגולרית דמוית ריבוע, ופונה בחזיתה הדרומית לרחוב המעיין. רוחב החלקה כ-38.5 מ' ועומקה כ-40.5 מ'.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

על החלקה הנדונה ממוקמים 2 מבני מגורים: האחד - מבנה בן 3 קומות על גבי עמודים, בצורת האות "ר", המכיל 21 יח"ד, בחלק הצפון מזרחי של החלקה, ומהווה את נשוא הכרעתי. הנכס נמצא בשלבי בנייה סופיים לתוספת קומות ויח"ד במסגרת חיזוק ועיבוי מבנה לפי תמ"א 38; השני – מבנה מגורים צמוד קרקע ותיק, בן 2 קומות, בחלק הדרום מערבי של החלקה. המבנה דנן אינו מהווה חלק מהכרעתי זו.

10. **<u>המצב המשפטי</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 06/03/2017, עולה כי חלקה 191 בגוש 6161 הינה בשטח רשום של 1,845 מ"ר וכוללת 26 תתי-חלקה, מתוכן 22 תתי-חלקה במבנה א', נשוא הכרעתי. להלן פרטי רישום של הנכס:

קומה	תת חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלים	חכירות	החלק ברכוש המשותף
ראשונה	1	67.61		יותם רשל, יותם רחל	118/3744
ראשונה	2	67.53		בדיחי גבריאל, בדיחי רחל לאה	118/3744
ראשונה	3	58.22		לב משה, לב רציה	109/3744
ראשונה	4	54.19		שאבי איתן, שאבי רחל	104/3744
ראשונה	5	43.88		שנירר יצחק-איזק, גולדאפל-שנירר מירה	94/3744
ראשונה	6	49.65		יעקובוביץ אפרת	100/3744
ראשונה	7	58.70		סופר פז, סופר יחזקאל	109/3744
שנייה	8	67.61		צרפתי שמש ורד, צרפתי עזרא	118/3744
שנייה	9	67.53		נחום ניסן, נחום דורית	118/3744
שנייה	10	58.22		שילוני מינה	109/3744
שנייה	11	54.19	קק"ל	ווסלוביצר שי	104/3744
שנייה	12	43.88		בן יוסף אראלה	94/3744
שנייה	13	49.65		אברמוביץ יהושע	100/3744
שנייה	14	58.70		גיל דוד, גיל חגית	109/3744
שלישית	15	67.61		לרנר, נעם, זיו לרנר דנה	118/3744
שלישית	16	67.53		צרפתי מרדכי, צרפתי נחמה	118/3744
שלישית	17	58.22		קייל נועה, קייל שחר	109/3744
שלישית	18	54.19		ארבלי אילה,	104/3744
שלישית	19	43.88		קויתי אורי	94/3744
שלישית	20	49.65		וגנר אלין	100/3744
שלישית	21	58.70		הדרי רבקה	109/3744
קרקע	26	5.00	קק"ל	רשומות חכירות ע"ש 34 בעלי זכויות שונים	613/3744

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת חברת טל בר בנייה ופיקוח בע"מ, בגין תמ"א 38.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

11. **המצב התכנוני**

11.1 **מצב קודם**

11.1.1 **תכנית גב/53** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 761 מיום 06/05/1960

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד "**אזור מגורים ב'1**". הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון הינן כדלקמן:

- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
- זכויות בנייה: 25% משטח המגרש, ובסה"כ 50%.
- גובה מקסימלי: 2 קומות מעל קומת עמודים.
- שטח קומת עמודים לא יעלה על 65% מהשטח המותר.
- קווי בניין: חזית – כמסומן בתשריט; צידי - 3 מ'; אחורי – 5 מ'.
- שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

11.1.2 **תכנית גב/115** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1276 מיום 12/05/1966

התכנית מהווה תכנית נקודתית לחלקה 191 ומטרתה לקבוע שביל להולכי רגל ברוחב 3 מ' בצד המערבי של החלקה, בשטח של 120 מ"ר, המיועד להפקעה לטובת עיריית גבעתיים. כמו כן, התכנית קבעה שטח ציבורי פתוח בצד המזרחי של החלקה, בשטח של 241 מ"ר המיועד להפקעה לטובת עיריית גבעתיים. להלן השטחים בהתאם לתשריט התכנית:

ייעוד	שטח	אחוז
מגורים	1,493 מ"ר	80.6%
שביל	120 מ"ר	
שטח ציבורי	241 מ"ר	19.4%
סה"כ	1,854 מ"ר	100.0%

11.1.3 **תכנית גב/123** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1216 מיום 23/09/1965

באזורי מגורים ב' תותר בניית 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשיעור של 30% משטח המגרש.

קווי בנייה – אסור להבליט מרפסות או גגונים לתוך המרווחים הצידיים מעבר לקו הבנייה החוקי שנקבע בתכנית הראשית.

חדרי מדרגות – שטח חדר מדרגות המשרת 2 דירות לפחות בכל קומה, לא יהיה פחות מ-10 מ"ר נטו, ורוחבו לא פחות מ-2.2 מ' נטו.

שטח המדרגות נכלל באחוזי הבנייה של הקומה בה הוא נמצא.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

למרות האמור לעיל, במקרה ששטח חדר המדרגות גדול מ-12 מ״ר, החלק העולה על 12 מ״ר ועד 15 מ״ר, לא נכלל באחוזי הבנייה, בתנאי שהוא מהווה חלק בלתי נפרד מחדש המדרגות ומשמש אך ורק לאותו תפקיד.

מגרשים מדרוניים – יהיה בסמכותה של הוועדה המקומית להתיר בניית דירה ו/או משרד מתחת קומת הקרקע או קומת העמודים בתנאי כי השטח הבנוי בקומה זו לא יעלה על 15% משטח המגרש.

11.1.4 **<u>תכנית גב/159 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1458 מיום 20/06/1968</u>

התכנית מתירה בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים, בניית מרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, בשיעור של עד 30% משטח הבית.

11.1.5 **<u>תכנית גב/170 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1543 מיום 14/08/1969</u>

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד ״**אזור מגורים ב׳1**״.

התכנית קובעת כי באזור מגורים ב׳1 מותר יהיה להתיר הקמת בניינים בני 3 קומות על קומת עמודים מפולשת. אחוז הבנייה המותר הוא 26% בכל קומה.

11.1.6 **<u>תכנית גב/258 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2119 מיום 19/06/1975</u>

התכנית מתירה לאשר סגירת חלק משטח המרפסת באזורי מגורים, בתנאים הבאים: שטח הסגירה לא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה וסגירתן לא תחרוג מעבר לקווי הבניין החוקיים. כמו כן, הבלטת המרפסות למרווחים הצידיים אסורה.

11.2 **<u>מצב חדש</u>**

11.2.1 **<u>תכנית גב/353</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 ביום 25/03/1982</u>

מטרת התכנית קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים כדלקמן:

<u>מגדל יציאה</u> – שטח מגדל היציאה לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו לכל יח״ד בקומה העליונה, בתנאי שסה״כ שטח הבנייה על הגג לא יעלה על 40%.

גובה מגדל הגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

<u>עליית גג</u> – שטח עליית הגג לא יעלה על 12 מ״ר לכל יח״ד בקומה העליונה וזווית שיפוע הגג תהייה עד 40%.

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

התכנית קובעת אחוזי בנייה כוללים וגובה בניינים כדלקמן:

באזור מגורים ב׳1 – 3 קומות x 34% מעל קומת עמודים מפולשת.

הוראות בתכנית המעניקה אחוזי בנייה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות, מבני עזר וכדומה, לא תהיינה עוד בתוקף.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבנייה במגרש, תותר באישור מיוחד של הוועדה המקומית הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.2 מ׳ וזאת מעל קומת עמודים מפולשת.

קומת העמודים המפולשת תיבנה בתחום קווי הבניין.

תוספת קומה – תותר קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר בתנאי ששטח המגרש לא יקטן מ-500 מ״ר ואחוזי הבנייה הכוללים לא יעלו על המותר. לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית.

מרווחים – לחזית – כפי שנקבע בתכנית בניין עיר, מרווח צידי – עד 4 קומות – 3.0 מ׳, על כל קומה נוספת, יש להוסיף למרווח הצידי 1.0 מ׳, מרווח אחורי – עד ל-4 קומות – 5.0 מ׳, על כל קומה נוספת יש להוסיף למרווח האחורי 1.0 מ׳.

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.

הגדלת מגורים על חשבון מרפסות – בבניינים קיימים תותר הגדלת המגורים ע״י המרפסות בתנאי ששטח הרצפות לא יעלה על אחוזי הבנייה המותרים עפ״י תכנית זו וכי ההגדלה המבוקשת אינה מעבר לקו הבניין.

סגירת מרפסות – בבניינים קיימים תותר סגירת מרפסות.

11.2.3 **<u>תכנית גב/385</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3475 מיום 25/08/1987</u>

בהתאם להוראות התכנית, באזורים בהם תאשר הוועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות ומעלה, יהיה בסמכותה לאשר תוספת של 5% בנייה לשם התקנת מעלית.

אין חובה להתקין מעלית בבניין בן 3 קומות.

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

מטרת התכנית קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים כדלקמן:

<u>חדר יציאה לגג</u> – שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ״ד לא יעלה על 23 מ״ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי הבנייה המותרים ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על הגג לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ׳.

ניתן לבנות פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, ששטחה לא יעלה על 23 מ״ר או 1/3 משטח הגג, לפי הקטן מביניהם. לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.

<u>עליית גג</u> – בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ״ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ׳ מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני. שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ-40%.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

11.2.5 **<u>תכנית גב/406 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994</u>

מטרת התכנית הינה קביעת תנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם.

ניתן לבנות באישור הוועדה המקומית קומת מרתף, בהתאם לקווי הבניין החלים על המבנה, ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר בקומת המרתף.

השימושים המותרים הינם: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות וכד', אחסנה עד 6 מ"ר לכל דירה, משחקים לילדים, ספורט ופעילות פנאי.

11.2.6 **<u>תכנית גב/מק/258/ו</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4690 ביום 22/10/1998</u>

מטרת התכנית הכללת ההקלות הכמותיות, כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967, במסגרת תכנית.

התכנית קובעת כי באזור מגורים ב'1 תותר בנייה של 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 113%, בתכסית של 38%.

עבור כל קומה נוספת מעל מס' הקומות המותר בתכנית, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5%. עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5%. התייחסות לשטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת תהיה לפי הוראות גב/385.

11.2.7 **<u>תכנית גב/מק/358/ה</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4701 ביום 23/11/1998</u>

מטרת התכנית קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים כדלקמן:

<u>חדר יציאה לגג</u> – שטחו הכולל של חדר יציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד, לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי הבנייה המותרים, ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על הגג לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.

שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח מרפסת הגג, לפי הקטן מביניהם. תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם.

יותר כיסוי הפרגולה או מילוי קורותיה או תחתיהן בתנאים הבאים: הקירוי יהיה מחומר שקוף בלבד וקל משקל; חתך הצד של חומר הכיסוי יוסתר באמצעות קרניז אדריכלי מתאים.

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

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

11.2.8 **<u>תכנית גב/מק/2002</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5169 ביום 24/03/2003</u>

התכנית קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי. הוראות הבנייה באזור מגורים ב-1' הן כדלקמן:

מס' קומות:	3 מעל קומה מפולשת
שטח עיקרי לקומה:	38%
סה"כ שטחי בנייה:	113%
שטחי שירות:	35 מ"ר ליח"ד
שטחי שירות תת-קרקעיים:	200%
מחסנים דירתיים:	10 מ"ר ליח"ד
קווי בניין:	קדמי - 4 מ', צידי – 3 מ', אחורי – 5 מ'

זכויות הבנייה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% לשטחי הבנייה המותרים.

<u>חדר יציאה על הגג</u> - על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי הבנייה העיקריים המותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 3.5 מ'.

<u>עליית גג</u> – ניתן לנצל את חלל הגג המשופע להקמת עליית גג, וזאת בהתאם לחישוב שטח לפי התקנות בדבר חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים. ניתן להקים מרפסת פתוחה עד 20% משטח הקומה, ובלבד שתשולב עם תכנון הגג המשופע, לפי שיקול דעת הוועדה.

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.

תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.

במגרש מדרוני תותר תוספת של 15% .

הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בנייה עיקריים המותרים על פי תכניות תקפות לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין. לא יותר ניוד שטחי בנייה מהקומות השונות להרחבת חדרי היציאה לגג.

הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בנייה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג, ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה לא יפחת מ-50 מ"ר.

11.2.9 **<u>תכנית גב/353/ו</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5367 ביום 15/01/2005</u>

התכנית כוללת הוראות בדבר הגדלת שטח חדרי היציאה לגג, לרבות ממ"ד, משטח של 23 מ"ר עד לשטח של 40 מ"ר ליח"ד. מרחב הנסיגה של חדרי היציאה לגג לא

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

יקטן מ-1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג אלא אם שוכנעו מהנדס העיר והוועדה המקומית כי יש הצדקה ארכיטקטונית גם למידה קטנה יותר.

11.2.10 **תמ"א 38** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ותחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני התאריך 01/01/1980. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בנייה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

תותר תוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים כדלקמן: גובה קומה מפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, התוספת תכלול מרחב מוגן והתשתיות הקיימות של הבניין יועתקו.
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים כדלקמן: הקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, התוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק ותכניות לבנייה על גגות יחולו על גג הקומה הנוספת.
- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים כדלקמן: קווי הבניין של תכניות מאושרות מאפשרות את התוספת, השטח הכולל של האגף לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית, מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד והתוספת תכלול מרחב מוגן על פי חוק.

תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום מאפשרים את התוספת. על אף האמור תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- תוספת השטח תכלול מרחב מוגן על פי חוק.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- בהתאם לסעיף 23 לתכנית, אם שוכנע מוסד תכנון כי יש להתאים הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים של היישוב, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

11.2.11 **תמ"א/38/1/א** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007

מטרת התכנית הבהרת היחס בין זכויות הבנייה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבנייה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

11.2.12 **תכנית גב/מק/496** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5732 ביום 31/10/2007

התכנית מתירה הבלטת הבניין בקומות שמעל הקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה בשיעור של עד 1.20 מ' במרווח הבניין הקדמי ובמרווח קו הבניין האחורי, בתנאי אישור מהנדס העיר.

11.2.13 **תכנית גב/מק/542** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6038 ביום 28/12/2009

התכנית מהווה תכנית נקודתית לנכס הנדון ומטרתה שינוי קווי בניין וקביעת מספר בניינים על החלקה.

קווי הבניין - יהיו בהתאם למסומן בתשריט – 1.65 מ' קדמי דרומי לרחוב המעיין, 4.80 מ' אחורי לכיוון צפון, 2.79 מ' צידי לכיוון מזרח, אפס צידי לכיוון מערב, בחלקו הקדמי, ו-1.5 מ' בחלקו האחורי.

קווי הבניין בתכנית זו יהיו תקפים כל עוד לא נהרס הבניין הקיים, וכל עוד לא מתבצעת תוספת בנייה לגובה על הבניין הקיים.

ככל שייהרס הבניין הקיים, קו בניין מערבי יהיה 2.5 מ' מגבול המגרש עם השביל.

תתאפשר תוספת בנייה לגובה מעל הבניין הקיים בתנאי שקו הבניין הקדמי לתוספת הבנייה יהיה 5 מ' מגבול המגרש הקדמי וקו הבניין המערבי לתוספת הבנייה יהיה 2.5 מ' מגבול המגרש עם השביל.

ככל שהבניינים הקיימים ייהרסו וייבנה בניין חדש, יבוטלו קווי בניין אלה ויחולו הוראות תכנית גב/53 על שינוייה וגב/מק/2002 לעניין קווי הבנייה.

מס' מבנים על חלקה – תותר בניית 2 מבנים נפרדים על החלקה.

תותר פתיחת חלונות בקו בניין צידי מערבי "אפס" לכיוון השביל.

11.2.14 **תמ"א/2/38** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010

התכנית קובעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, כך שייעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו. התכנית כוללת הוראות לתוספת זכויות במבנה קיים מעל קומה מפולשת ומאפשרת סגירת הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת או אגף כמופיע בתכנית המקורית.

11.2.15 **תכנית גב/מק/551** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6206 מיום 28/02/2011

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

11.2.16 **תכנית גב/מק/519** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6217 ביום 28/03/2011

התכנית קובעת הוראות בדבר קווי בניין, מרתפים, חניות מקורות ומחסנים דירתיים, כדלקמן:

- הקטנת קווי בניין במבנים בהם אושרה הקמת מרפסות מקורות מחוץ לקווי הבניין עפ"י תכניות תקפות, באופן כזה שקווי הבניין יותאמו לקו המרפסות בפועל.
- לאפשר קירוי חניות לרכב בגבולות המגרש.
- לאפשר מחסנים דירתיים ישנים הקיימים בחצרות בנייני מגורים שאינם יותר מ-2 קומות, עבור דירות צמודות קרקע, במרווחים קטנים מקווי הבניין הצידיים ו/או אחוריים.
- לאפשר בניית מחסנים חדשים בחצרות בנייני מגורים שאינם יותר מ-2 קומות עבור דירות צמודות קרקע, כאשר אין אפשרות להקימם בקומת עמודים מפולשת, במרווחים קטנים מקווי בניין צידיים ו/או אחוריים.

11.2.17 **תכנית גב/מק/550** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6292 ביום 12/09/2011

התכנית קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים בנושא דירות גג, קומת גג, חדרי יציאה לגג ומצללות. התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר למאושרות בתכניות תקפות.

11.2.18 **תכנית גב/מק/592 (503-0170167)** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7009 ביום 24/03/2015

התכנית מהווה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה ומטרתה שינוי קווי בניין בבניין הקיים ולתוספת הקומות החדשות, במסגרת תמ"א 38, עבור גזוזטראות וממ"דים.

שינוי קווי הבניין לממ"דים יהיה כדלקמן:

- קו בניין קדמי לרחוב המעיין מ-1.65 מ' ל-0.00 מ'.
- קו בניין אחורי מ-4.80 מ' ל-1.32 מ'.
- קו בניין צידי מזרחי מ-2.70 מ' ל-0.00 מ'.
- קו בניין צידי מערבי מ-1.5 מ' ל-0.00 מ'.

שינוי קווי הבניין לגזוזטראות בחלקה יהיה כדלקמן:

- קו בניין קדמי לרחוב המעיין מ-1.65 מ' ל-0.00 מ'.
- קו בניין צידי מזרחי מ-2.70 מ' ל-0.70 מ'.
- קו בניין צידי מערבי מ-1.50 מ' ל-0.00 מ'.

קווי הבנייה החדשים שנקבעו בתכנית זו יהיו תקפים כל עוד לא נהרס הבניין הקיים. ככל שהבניין הקיים או הבניינים הקיימים על החלקה ייהרסו וייבנה בניין חדש, יבוטלו קווי בניין אלה ויחולו הוראות תכנית גב/53 על שינוייה וגב/מק/2002 לעניין קווי הבנייה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

קווי הבניין שנקבעו לגזוזטראות ישמשו לבניית הגזוזטראות בלבד, סטייה בהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

לא יהיה ניתן לסגור את הגזוזטראות בכל חומר שהוא, סגירת הגזוזטראות תהווה סטייה ניכרת.

12. <u>רישוי</u>

12.1 ביום 11/11/2014 הונפק היתר בנייה מס׳ 20140083, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס׳ 20130017, לחיזוק בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומה מפולשת ל-21 יח״ד, והרחבתו מכוח תמ״א 38. במסגרת הבקשה להיתר אושרו הרחבות ותוספות בנייה, כדלקמן:

- הרחבת דירות, תוספת ממ״דים ומרפסות בבניין קיים, 3 קומות, 7 יח״ד בקומה.
- תוספת 2 קומות מעל 3 קומות קיימות ומורחבות – 7 יח״ד בקומה ותוספת קומה חלקית מעליהן ל-3 יח״ד וסה״כ 17 יח״ד חדשות.
- שינויים בקומת עמודים מפולשת ותוספת 21 מחסנים, הרחבת לובי והתקנת מתקנים טכניים.
- תוספת 2 מתקני חניה מוטמנים מתחת לקרקע. כל מתקן מיועד ל-19 מקומות חניה וסה״כ 38 חניות.

להלן שטחי הבנייה המאושרים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

מפלס	שטחים עיקריים (במ״ר)					
	מגורים		תוספת עפ״י תמ״א 38	מרפסות לאישור בדיעבד	סה״כ שטח קיים	סה״כ
	קיים	מוצע	מוצע	קיים		
מרתף						
קרקע						
1	441.99	2.83-	19.7	132.6	574.59	591.46
2	441.99	2.83-	19.7	132.6	574.59	591.46
3	441.99	2.83-	19.7	132.6	574.59	591.46
4		597.63				597.63
5		597.63				597.63
6		274.45				274.45
7						
סה״כ	1,325.97	1,461.22	59.10	397.80	1,723.77	3,244.09

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

מפלס	שטחי שירות (במ"ר)										סה"כ הבניין, במ"ר
	מקלט קיים	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות קיים	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	מתקנים ומערכות טכניות קיים	מתקנים ומערכות טכניות קיים	מעברים לכלל הציבור	אחסנה מוצע	חניה	מעלית	סה"כ
מרתף	55.93		24.36	2.65					198.84		281.78	281.78
קרקע			35.42	37.7	15.76	131.32	34.41	106.42		5.54	366.57	366.57
1		79.82	32.71	3.38							115.91	707.37
2		79.82	32.71	3.38							115.91	707.37
3		79.82	32.71	3.38							115.91	707.37
4		84		35.5							119.5	717.13
5		84		35.5							119.5	717.13
6		36		35.16							71.16	345.61
7				26.86		11.1					37.96	37.96
סה"כ	55.93	443.46	157.91	183.51	15.76	142.42	34.41	106.42	198.84	5.54	1,344.20	4,588.29

12.2 ביום 12/09/2016 אושרה ע"י ועדת משנה לתכנון ולבנייה בקשה להיתר בנייה מס' 20150187, המהווה שינויים להיתר מס' 20140083 ובהתאם לתכנית גב/מק/592, במסגרתה אושרו שינויים, כדלקמן:

- העברת מגדל ממ"דים צפון מערבית לקו בניין 0.
- הגדלת גזוזטראות לחזית מזרחית.
- תוספת גזוזטראות לחזית מערבית.
- תוספת מחסנים בקומת הקרקע.
- שינויים בפתחי ממ"דים.
- שינויים באלמנטים קונסטרוקטיביים.
- שינויים במבנה למתקן חניה רובוטי.
- שינויים פנימיים.
- תוספת פרגולות מאלמנטים ניידים לדירות הגג.

להלן שטחי הבנייה המאושרים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

מפלס	שטחים עיקריים (במ"ר)						שטחי שירות, במ"ר	סה"כ הבניין, במ"ר	אלמנט נייד מוצע, במ"ר
	מגורים		תוספת ע"פ תמ"א 38	שטח גזוזטראות		סה"כ שטח קיים	סה"כ		
	קיים	מוצע	מוצע	קיים	מוצע				
מרתף							320.47	320.47	
קרקע							413.41	413.41	
1	591.46		2.32	31.72	30.75	623.18	656.25	116.15	772.40	
2	591.46		2.32	31.72	30.75	623.18	656.25	116.15	772.40	
3	591.46		2.32	31.72	30.75	623.18	656.25	116.15	772.40	
4	597.63	2.83		34.86	30.58	632.49	665.90	119.40	785.30	
5	597.63	2.83		34.86	30.58	632.49	665.90	119.40	785.30	
6	274.45	8.28				274.45	282.73	72.44	355.17	51.07
7								39.55	39.55	
סה"כ	3,244.09	13.94	6.96	164.88	153.41	3,408.97	3,583.28	1,433.12	5,016.40	51.07

- ביום 28/02/2017 הונפק במסגרת הבקשה דנן היתר בנייה מס' 20170011.

13. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

13.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04), למועד תחילתן של כ"א מהתכניות המפורטות בסעיף 0 שלהלן.

13.2 המימוש הינו על דרך של בקשה להיתר בנייה מס' 20150187.

13.3 הכרעתי דנן נערכה בהתאם להנחיות ועדת ערר, תוך התמקדות בסוגיות השמאיות הכרוכות בבחינת ההשבחה בגין התכניות הרלוונטיות.

13.4 ההשבחה בהכרעתי מתייחסת למימוש נשוא הכרעתי בלבד. ככל שבעתיד תוגש בקשה להיתר למימוש שטחי בנייה נוספים, מכוח התכניות החלות על הנכס, תיבחן בגינה ההשבחה לגופו של עניין.

<u>תכנית גב/353/ד – מועד קובע 12/08/1994</u>

13.5 תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה חושבה עבור תוספת פרגולות מעץ עם מרווחים בשטח של 51.07 מ"ר, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.
- אין מניעה לממש את בניית הפרגולות במועד הקובע לדירות הקיימות בקומה העליונה, שכן על המגרש קיים מבנה בן 3 קומות, המכיל 7 יח"ד בכל קומה.
- הובא בחשבון מקדם שווי לפרגולה של 0.1.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- הובאה בחשבון הפחתה בגין מושע ודחייה לפי מקדם שווי של 0.7.
- **ערכי שווי** – שמאית המשיבה טענה לשווי של 1,000 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על הכרעות של שמאים מכריעים, כמפורט להלן:
  - בהכרעת ניקי פרימו, ברחוב ז׳בוטינסקי 47, גו״ח 6160/68, נקבע שווי של 1,000 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת בצלאל קציר, ברחוב ברדיצ׳בסקי, גו״ח 6160/558, נקבע שווי של 1,100 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת אמנון נזרי, ברחוב סירקין 24, גו״ח 6168/712, נקבע שווי של 1,000 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת מנחם מלוכנא, ברחוב רמז, גו״ח 6154/933, נקבע שווי של 1,000 $ למ״ר מבונה.
  - ברחוב הכנסת נקבע שווי של 1,100 $ למ״ר מבונה.
- מיקום – מדובר במיקום מעולה ומבוקש ברחוב המעיין, במרכז העיר. לא הוכח כי ישנה הפחתה בשווי הדירות בהשוואה לדירות המרוחקות יותר מבית הספר. במרכז העיר קיימים מבני ציבור, כולל בתי ספר, ואין הפחתה בשווי הדירות.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

שטח פרגולות	51.07 מ״ר
מקדם שווי לפרגולה	0.1
מקדם מושע ודחייה	0.7
שווי מ״ר מבונה	1,000 $
שער יציג	3.028
השבחה	10,824 ₪

13.6 תמצית טיעוני שמאי העוררים:

- שמאי העוררים טען כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית גב/353/ד.
- תרומתן של פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים לדירות הגג מוגבל מאוד. הפרגולה לא מאפשרת הצללה או הגנה מפני הגשם, ולכן במרבית שעות היום לא ניתן להנות ממנה. בנוסף, האלמנטים השקופים אינם מקנים פרטיות ולכן ממעטים לשהות בה.
- שוויה של פרגולה מסוג זה נמוך משווי עלויות הבנייה ובשל כך ההשבחה מתאיינת.
- שמאים מכריעים פסקו בעבר כי תוספת שווי לפרגולה מאלמנטים ניידים במרפסות גג של בית משותף הינה זניחה ואינה מחויבת בהיטל השבחה.
- בתכניות מקבילות בערים אחרות, למשל בתל-אביב, לא גובים היטל השבחה בגין האפשרות לבניית פרגולות מאלמנטים ניידים.

- ככל שלא יתקבל טיעונו העיקרי של שמאי העוררים בדבר היעדרה של השבחה, הוצג תחשיב השבחה חלופי, במסגרתו הובאה בחשבון תוספת פרגולות בשטח של 51.07 מ״ר, לפי מקדם שווי של 0.1, כנטען ע״י שמאית המשיבה.
- הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס לפי מקדם 0.312.

שמאית המשיבה הגיבה כי בפועל לא נהרס המבנה הקיים ולכן לא ברור מדוע ניתנה דחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה. בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 30% בגין מושע, הכוללת גם דחייה.

- **מושע** - בבניין הנדון 26 תתי-חלקה המוחכרות ע״י מספר רב של גורמים פרטיים. בנוסף, במרכז החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע המוחזק ע״י בעלים שונים. לפיכך, הובאה בחשבון דחייה למושע לפי מקדם 0.85.
- **מיקום** - בשל הימצאותו של בניין המגורים בסמוך למוקדים ציבוריים (בצמידות לבית הספר כצנלסון בו קיימת תנועה הומה ורעש במרבית שעות היום, סמיכות לשביל לציבור ורצועת שצ״פ) הובאה בחשבון הפחתה למיקום במקדם 0.85.
- **ערכי שווי** – שמאי העוררים טען לשווי של 2,785 ₪ למ״ר מבונה, שהינו כ-900 $, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - בהכרעת נאוה סירקיס, ברחוב ריינס 9, נקבע שווי של 920 $ למ״ר מבונה, שהינם 2,785 ₪ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת אמנון נזרי, ברחוב סירקין 24 א׳, נקבע שווי של 900 $ למ״ר מבונה ושווי של 100 $ למ״ר מבונה לפרגולה.
- להלן תחשיב ההשבחה החלופי של שמאי העוררים:

שטח פרגולות	51.07 מ״ר
מקדם שווי לפרגולה	0.10
מקדם מיקום	0.85
מקדם דחייה	0.312
מקדם מושע	0.85
שווי מ״ר מבונה	2,785 ₪
השבחה	3,204.14 ₪

<u>הכרעה</u>

13.7 תכנית גב/353/ד התירה בניית פרגולה מקונסטרוקציה קלה ללא קירות וללא כיסוי, בשטח של 23 מ״ר ליח״ד, ולא יותר מ-1/3 משטח מרפסת הגג. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס בגין אישור התכנית, ולחלופין, בנוגע לגובהה.

13.8 אפתח ואומר, כי בניגוד לנטען ע״י שמאי העוררים, אני בדעה כי לזכות לבניית פרגולה על גג מבנה בבנייה רוויה, יש תרומה חיובית על השווי. מסקנה זו אומצה בהכרעות רבות בסביבת הנכס, אשר חלקן מפורטות בטבלה שלהלן.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

13.9 בהתחשב כי המימוש נשוא הכרעתי הינו על דרך של בקשה להיתר בנייה, נבחנה ההשבחה בגין בניית פרגולה בשטח של 51.07 מ״ר, כמבוקש במסגרת הבקשה להיתר.

13.10 ההשבחה הנטענת ע״י שמאית המשיבה וע״י שמאי העוררים בתחשיבו החלופי, בשיעור של 10%, ראויה לטעמי ומשקפת את השיפור הפונקציונלי בשטח מרפסת הגג.

13.11 **דחייה לניצול זכויות** – שמאי העוררים טען כי יש להביא בחשבון דחייה לניצול זכויות הבנייה לתקופה של 20 שנים, עד לתום חייו הכלכליים של הנכס. מאידך, טענה שמאית המשיבה כי אין מקום לדחייה שכן אין מניעה למימוש הזכויות מעל הבינוי הקיים, ולחלופין נטען כי ההפחתה אשר ניתנה על ידה בשומתה, בשיעור כולל של 30%, מגלמת בנוסף למושע גם דחייה לניצול זכויות.

13.12 בהתחשב בבינוי הקיים על החלקה, היקפו ושטחו, אני בדעה כי במועד הקובע לא קיימת מניעה תכנונית ופיזית לניצול זכויות הבנייה מכוח תכנית גב/353/ד, מעל המבנה הקיים. חיזוק לאמור ניתן למצוא במסגרת הבקשה להיתר נשוא הכרעתי, במסגרתה אושר חיזוק המבנה הקיים ותוספות בנייה מכוח תמ״א 38.

13.13 בנסיבות כאמור, לא הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות הבנייה מכוח התכנית, כנטען ע״י שמאי העוררים.

13.14 **מיקום** – הצדדים חלוקים בנוגע לצורך בביצוע התאמה למיקום בסמיכות לבית ספר, שביל ושצ״פ, כאשר שמאי העוררים טען להפחתה בגין מיקום בשיעור של 15% ואילו שמאית המשיבה טענה כי עסקינן במיקום מבוקש שאין מקום ליתן בגינו הפחתה.

13.15 אפתח ואומר כי בהתחשב במיקומו של הנכס, מקובלת עליי עמדת שמאי העוררת כי יש מקום ליתן הפחתה בשווי, אולם איני מקבלת את שיעור ההפחתה הנטען על ידו, ואבאר. מחד, ובניגוד לנטען על ידי שמאי העוררים, קיומה של רצועת שצ״פ בצמידות לנכס יש בה משום תרומה חיובית לשווי בבנייה רוויה, וכך גם לשביל להולכי רגל, בחלק המערבי של החלקה, המשפר את הנגישות לרחוב ארלוזורוב. מאידך, הסמיכות לבית ספר ״כצנלסון״ מאופיינת במטרדי רעש ותנועה. בהקשר זה יובהר, כי הכניסה לבית הספר הינה מרחוב הכנסת, כך שההשפעה על התנועה הינה פחותה יותר.

13.16 לאור האמור לעיל, אני סבורה כי מקדם ההפחתה הראוי בגין מיקום הינו 0.95, כפי שנקבע גם בהכרעת שושי שרביט שפירא, לנכס הצמוד, ברח׳ המעיין 15 (גוש 6161 חלקה 123).

13.17 **מושע** – בהתחשב בריבוי הבעלים בחלקה, הכוללת 26 תתי-חלקה, וקיומם של שני מבנים נפרדים בשטח החלקה, אני בדעה כי מקדם ההפחתה הראוי בגין מושע הינו 0.8, והוא משקף את הדחייה הצפויה עד לקבלת הסכמת בעלי הזכויות לצורך מימושן.

13.18 **ערכי שווי** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי, האם 1,000 $ לשיטת שמאית המשיבה או 900 $ לשיטת שמאי העוררים. לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים, ואת ערכי השווי שנקבעו בהכרעות בסביבת הנכס, כמוצג להלן, אני בדעה כי השווי הראוי במועד הקובע הוא 1,000 $ למ״ר מבונה, כנטען ע״י שמאית המשיבה.

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
שושי שרביט שפירא	6161/123	המעיין 15	$ 1,000
יעקב פז	6161/361	המעיין 11	$ 1,000
דורית פריאל	6161/276	ניצנה 35	$ 1,000
נאוה סירקיס	6161/350	ריינס 9	$ 920
שושי שרביט שפירא	6161/91	עמל 16	$ 1,000
ניקי פרימו	6160/68	ז׳בוטינסקי 47	$ 1,000
מנחם מלוכנא	6154/933	רמז 35	$ 1,000
בצלאל קציר	6160/558	ברדיצ׳בסקי 28	$ 1,100
ארז כהן	6161/320,332	ריינס 62, 64	$ 1,000
דנה שיחור	6161/150	גולומב 52	$ 1,000
דנה שיחור	6161/52	ריינס 24	$ 1,000
דנה שיחור	6161/213	גולומב 39	$ 1,000
רינת וייס	6161/258	יצחק שדה 3	$ 1,000

13.19 **תחשיב השבחה:**

שטח פרגולות	51.07 מ״ר
מקדם שווי לפרגולה	0.10
מקדם מושע	0.80
מקדם מיקום	0.95
שווי מ״ר מבונה	$ 1,000
שער יציג	3.028
השבחה	**11,753** ₪

<u>תכנית גב/353/ה – מועד קובע 08/12/1998</u>

13.20 תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין בניית פרגולות מקורות וסגורות מאלמנטים ניידים, במקום פרגולות עץ עם מרווחים, בשטח של 51.07 מ״ר.
- תכנית זו מאפשרת בניית פרגולה כחלק מהדירה לשימושים עיקריים ולכן שוויה גבוה.
- הובא בחשבון מקדם שווי לפרגולה מקורה וסגורה של 0.4.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין מושע ודחייה לפי מקדם של 0.7.
- אין להביא בחשבון עלויות התאמה מאחר שלא נדרשת התאמה.
- **ערכי שווי** – שמאית המשיבה טענה לשווי של 1,100 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה, כמפורט להלן:

- במכרז רמ"י מיום 09/02/1999, ברחוב טבנקין 20, גו"ח 6156/613, נמכר מגרש בשטח של 1,431 מ"ר, עם זכויות בנייה של 123% + חדרי גג, תמורת הסך של 8,800,000 ₪, המשקפת שווי של כ-1,100 $ למ"ר מבונה.
- בתאריך 31/10/1999 נמכרה ברחוב רחל 3, חלקה 491 בגוש 6154, עם זכויות בנייה של 137% + 2 חדרי גג, תמורת הסך של כ-1,000,000 $. מס שבח העריך את העסקה ברוטו לפי 1,125,000 $ (היטל השבחה שולם ע"י הקונים). התמורה משקפת שווי של כ-1,300 $ למ"ר מבונה.
- בהכרעת ניקי פרימו, ברחוב ז'בוטינסקי 47, גו"ח 6160/68, נקבע שווי של 1,100 $ למ"ר מבונה.
- בהכרעת בצלאל קציר, ברחוב ברדיצבסקי, גו"ח 6160/558, נקבע שווי של 1,200 $ למ"ר מבונה.

- מיקום – מדובר במיקום מעולה ומבוקש ברחוב המעיין, במרכז העיר. לא הוכח כי ישנה הפחתה בשווי הדירות בהשוואה לדירות המרוחקות יותר מבית הספר. במרכז העיר קיימים מבני ציבור, כולל בתי ספר, ואין הפחתה בשווי הדירות.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

שטח פרגולות	51.07 מ"ר
מקדם השבחה לפרגולה	0.4
מקדם מושע ודחייה	0.7
שווי מ"ר מבונה	$ 1,100
שער יציג	4.18
השבחה	₪ 65,750

13.21 תמצית טיעוני שמאי העוררים:

- שמאי העוררים טען כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית גב/353/ה מן הטעמים אשר פורטו על ידו בקשר עם תכנית גב/353/ד לעיל.
- לחלופין הוצג תחשיב השבחה חלופי, אשר במסגרתו התקבלה המסקנה כי לא חלה השבחה בנכס. להלן עיקרי התחשיב:
- מקדם שווי לפרגולה מסוג זה, כאשר מדובר באלמנטים קלים המגבילים את אפשרויות השימוש ביחס לבנייה קונבנציונלית, הינו 0.5, כפי שאף נקבע בהכרעת נאוה סירקיס, ברחוב ריינס 9. בתחשיב הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.4, לאחר קיזוז מקדם שווי 0.1 במצב קודם.
- **עלויות התאמה** – הובאו בחשבון עלויות התאמה בסך של 1,000 ₪ למ"ר, ובסה"כ 51,070 ₪, הכוללות הרמת ריצוף, חיבור, איטום ושבירת קירות על מנת להתאימם לחיבור הקיים.
- הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס לפי מקדם 0.394.

שמאית המשיבה הגיבה כי בפועל לא נהרס המבנה הקיים ולכן לא ברור מדוע ניתנה דחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה. בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 30% בגין מושע, הכולל גם דחייה.

- **מושע** - בבניין הנדון 26 תתי-חלקה המוחכרות ע"י מספר רב של גורמים פרטיים. בנוסף, במרכז החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע המוחזק ע"י בעלים שונים. לפיכך, הובאה בחשבון דחייה למושע לפי מקדם 0.85.
- **מיקום** - בשל הימצאותו של בניין המגורים בסמוך למוקדים ציבוריים (בצמידות לבית הספר כצנלסון בו קיימת תנועה הומה ורעש במרבית שעות היום, סמיכות לשביל לציבור ורצועת שצ"פ) הובאה בחשבון הפחתה למיקום במקדם 0.85.
- **ערכי שווי** – שמאי העוררים טען לשווי של 4,180 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על הכרעת אמנון נזרי, ברחוב סירקין 24 א', שם נקבע שווי של 1,000 $ למ"ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה החלופי של שמאי העוררים לפיו לא חלה השבחה:

שטח פרגולות	51.07 מ"ר
מקדם שווי לפרגולה	0.4
מקדם מיקום	0.85
מקדם דחייה	0.394
מקדם מושע	0.85
שווי מ"ר מבונה	4,180 ₪
השבחה לפני ניכוי עלויות התאמה	24,307 ₪
עלויות התאמה	51,070 ₪ -
השבחה	שלילית

<u>הכרעה</u>

13.22 תכנית גב/353/ה אפשרה, בין היתר, התקנת מחיצות שקופות ניידות בפרגולה וכן את כיסוי הפרגולה. קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי עצם קיומה של השבחה בגין אישור התכנית.

13.23 ההשבחה עקב אפשרות כיסוי הפרגולה ומילוי בין קורותיה מתבטאת בהרחבת השימושים במרפסת ואת איכות השימוש בה. לאור האמור, אני בדעה כי מקדם ההשבחה הראוי, המשקף את השיפור והפונקציונאליות של הפרגולה, הינו 0.15, כפי שנקבע בהכרעות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס.

13.24 בהתחשב כי המימוש נשוא הכרעתי הינו על דרך של בקשה להיתר בנייה, נבחנה ההשבחה בגין בניית פרגולה בשטח של 51.07 מ"ר, כמבוקש במסגרת הבקשה להיתר.

13.25 **עלויות התאמה** – שמאי העוררים טען כי ההשבחה בנכס מתאיינת בהתחשב בעלויות התאמה עודפות בסך של 1,000 ₪ למ"ר, ובסה"כ כ-51,000 ₪. אפתח ואומר, כי העלויות אליהן מתייחס שמאי העוררים, הינן לכל הפחות, עלויות בנייה של פרגולה מקורה ולא

עלויות התאמה. בהתחשב כי ההשבחה נבחנת ביחס לשווי הקרקע של תוספת הזכויות הרי שכלל הוא כי אין להתחשב בעלויות הבנייה לצורך חישוב גובה ההשבחה. בהקשר זה יובהר, כי ככל שהיה מקום להכיר בעלויות של שבירת קירות, איטום והרמת ריצוף, כנטען ע"י שמאי העוררים, הרי שעלויות אלו חלו גם במצב הקודם, מכוחה של תכנית גב/353/ד, ולפיכך מתקזזות בין שני מצבי התכנון.

13.26 **דחייה לניצול זכויות** – כאמור בהכרעתי בסעיפים 13.12 - 13.13 לעיל, אין מניעה פיזית ותכנונית לניצול זכויות הבנייה עפ"י התכנית מעל הבינוי הקיים. לפיכך, לא הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות הבנייה מכוח התכנית, כנטען ע"י שמאי העוררים.

13.27 **מיקום** – כאמור בהכרעתי בסעיפים 13.15 - 13.16 לעיל, הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום של 0.95.

13.28 **מושע** – כאמור בהכרעתי בסעיף 13.17 לעיל, הובא בחשבון מקדם מושע של 0.8.

13.29 **ערכי שווי** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי, האם 1,000 $ לשיטת שמאית המשיבה או 1,000 $ לשיטת שמאי העוררים. לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים, ואת ערכי השווי שנקבעו בהכרעות בסביבת הנכס, כמוצג להלן, אני בדעה כי השווי הראוי במועד הקובע הוא 1,100 $ למ"ר מבונה, כנטען ע"י שמאית המשיבה.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	6161/123	המעיין 15	$ 1,100
דורית פריאל	6161/276	ניצנה 35	$ 1,100
נאוה סירקיס	6161/350	ריינס 9	$ 1,100
יצחק ברמן	6154/513	קק"ל 41	$ 1,000
מוטי דיאמנט	6154/235	טייבר 28	$ 1,000
ניקי פרימו	6160/68	ז'בוטינסקי 47	$ 1,000
מנחם מלוכנא	6154/933	רמז 35	$ 1,100
בצלאל קציר	6160/558	ברדיצ'בסקי 28	$ 1,200
ארז כהן	6161/320,332	ריינס 62, 64	$ 1,100
דנה שיחור	6161/150	גולומב 52	$ 1,100
דנה שיחור	6161/52	ריינס 24	$ 1,100
דנה שיחור	6161/213	גולומב 39	$ 1,100
רינת וייס	6161/258	יצחק שדה 3	$ 1,100

13.30 **תחשיב השבחה:**

שטח פרגולות	51.07 מ״ר
מקדם השבחה	0.15
מקדם מיקום	0.95
מקדם מושע	0.80
שווי מ״ר מבונה	$ 1,100
שער יציג	4.18
השבחה	**26,769** ₪

<u>תכנית גב/מק/2002 – מועד קובע 08/04/2003</u>

13.31 תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין תוספת מחסנים בקומת הקרקע בשטח של 84.31 מ״ר.
- הובא בחשבון מקדם שווי למחסן בק״ק של 0.4.
- **ערכי שווי** - שמאית המשיבה טענה לשווי של 1,150 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - בהכרעת ניקי פרימו, ברחוב ז׳בוטינסקי 47, גו״ח 6160/68, נקבע שווי של 1,150 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת בצלאל קציר, ברחוב ברדיצבסקי, גו״ח 6160/558, נקבע שווי של 1,200 $ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת אמנון נזרי, ברחוב סירקין, גו״ח 6168/712, נקבע שווי של 1,100 $ למ״ר מבונה.
  - במכרז רמ״י ברח׳ ריינס 7 בגבעתיים, מיום 31/12/2003, שווקה קרקע בשטח של 494 מ״ר, בייעוד מגורים, תמורת הסך של 3,223,000 ₪, לזכויות בנייה בשיעור של 89% + חדרי גג בשטח של 23 מ״ר כל יח״ד בקומה העליונה.
  - ביום 28/09/2004, נמכר חלק מחלקה 74 בגוש 6160, ברח׳ ז׳בוטינסקי 74, בשטח של 483 מ״ר, תמורת הסך של 820,000 $. על הקונה חלה חובת תשלום היטל השבחה ודמי שינוי ניצול לרמ״י הנאמדים בסך של 300,000 $. במועד העסקה נבנו 9 יח״ד. ניתוח העסקה משקף שווי של כ-1,500 $ למ״ר מבונה.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

שטח מחסנים בק"ק	84.31 מ"ר
מקדם שווי למחסן	0.40
שווי מ"ר מבונה	$1,150
שער יציג	4.646
השבחה	₪ 180,184

13.32 תמצית טיעוני שמאי העוררים:

- שמאי העוררים טען כי תכנית גב/מק/2002 אינה משביחה את הנכס היות שהיא מרכזת את זכויות הבנייה המאושרות מתוקף תכניות החלות במצב קודם ואינה מוסיפה זכויות.
- הזכויות לבניית מחסנים ניתנו עוד קודם במסגרת תכניות מאושרות, כדלקמן:
- תכנית גב/53 קובעת אחוזי בנייה שאינם כוללים שטח נספחים וחדרי מדרגות. כלומר בנוסף לשטחים אלו תותר בניית נספחים.
- תכנית גב/258/א קובעת שטחים שאינם נכללים באחוזי הבנייה וביניהם מבנים בשטח של עד 12 מ"ר.
- תכנית גב/406 קובעת כי ניתן יהיה להקים מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, בקומת המרתף.
- לחלופין וככל שלא יתקבל טיעונו העיקרי של שמאי העוררים להיעדרה של השבחה, הוצג תחשיב השבחה חלופי לתוספת מחסנים בשטח של 84 מ"ר, לפי מקדם שווי של 0.4, ומקדמי הפחתה של 0.85 בגין מיקום ו-0.85 בגין מושע.
- **ערכי שווי** - שמאי העוררים טען לשווי של 5,111 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על הכרעת נאוה סירקיס, ברח' ריינס 9, והכרעת אמנון נזרי ברח' סירקין 24א', בשניהם נקבע שווי של 1,100 $ למ"ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה החלופי של שמאים העוררים:

שטח מחסנים בק"ק	84.31 מ"ר
מקדם שווי למחסן	0.40
מקדם מושע	0.85
מקדם מיקום	0.85
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,111
השבחה	₪ 124,064.93

<u>הכרעה</u>

13.33 ההשבחה בגין תכנית גב/מק/2002, במסגרת המימוש נשוא הכרעתי, נבחנה ביחס לתוספת שטחי בנייה למחסנים של 84.31 מ״ר.

13.34 ועדת הערר הביעה עמדתה בסוגיה זו, בהחלטתה מיום 19/02/2019, בקבעה כדלקמן:

״אשר לזכויות בנייה למחסנים, בעניין זה הדין עם העוררים. אכן, מדובר בשימוש אינטגראלי לדירות הנבנות מכוחה של תמ״א 38, וניתן היה להתירו מכוחה, מקום בו קיימת בבניין קומה מפולשת (השוו ערר (ת״א) 1101/18 לבנהיים מיכאל נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון (פורסם בנבו)). לא זו אף זו, שתכנית גב/מק/2002 אינה מאפשרת הקמתם במיקום זה״.

13.35 לאור החלטת ועדת ערר לעיל, ובהתאם להסכמת הצדדים כפי שהתקבלה בדיון שהתקיים במשרדי, לא חלה השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית גב/מק/2002, במסגרת המימוש הנדון.

<u>תכנית גב/מק/592 – מועד קובע 08/04/2016</u>

13.36 תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין שינוי קווי בניין לממ״דים ולגזוזטראות, המאפשרים תוספת שטחים ושיפור תכנוני ניכר.
- בהתאם לתכנית, וכתוצאה מהקטנת קווי הבניין לממ״דים וגזוזטראות, התאפשרה תוספת שטח עיקרי של 13.94 מ״ר ותוספת מרפסות בשטח של 153.41 מ״ר.
- לא חויבה השבחה בגין תוספת שטחי ממ״ד.
- הובא בחשבון מקדם שווי למרפסות של 0.4.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין קירבה לביה״ס והבינוי המוצע לפי מקדם 0.9.
- **ערכי שווי** – שמאית המשיבה טענה לשווי של 12,000 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה, כדלקמן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	תמורה	מחיר למ״ר
29/03/2015	6161/517	גבעתיים 26	109	₪ 3,430,000	₪ 31,468
07/01/2015	6161/518	בן צבי שמעון 38	110	₪ 3,140,000	₪ 28,545
17/02/2015	6161/570	בן צבי שמעון 61	108	₪ 2,650,000	₪ 24,537
04/01/2015	6161/455	ריינס 3	150	₪ 4,100,000	₪ 27,333
19/01/2015	6161/455	ריינס 3	160	₪ 3,705,000	₪ 23,156
05/07/2015	6161/328	ריינס 51	95	₪ 2,475,000	₪ 26,053
03/03/2015	6161/191	המעיין 17	103	₪ 2,180,000	₪ 21,165
10/03/2015	6161/256	שר אהרן 2	100	₪ 2,200,000	₪ 22,000
13/01/2015	6161/595	בן צבי שמעון 2	133	₪ 4,000,000	₪ 30,075
04/01/2016	6161/570	בן צבי שמעון 59	109	₪ 2,550,000	₪ 23,394

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	מחיר למ"ר
07/02/2016	6161/328	ריינס 51	87	₪ 2,500,000	₪ 28,736
11/02/2016	6161/518	בן צבי שמעון 38	121	₪ 3,350,000	₪ 27,686
10/03/2016	6161/328	ריינס 51	95	₪ 2,400,000	₪ 25,263
08/03/2016	6161/517	בן צבי שמעון 36	157	₪ 4,120,000	₪ 26,242
17/03/2016	6161/570	בן צבי שמעון 61	90	₪ 2,840,000	₪ 31,556
19/01/2016	6161/350	ריינס 9	107	₪ 3,300,000	₪ 30,841
ממוצע					₪ 26,753
בחילוץ מע"מ					₪ 22,863
בניכוי רווח יזמי 20%					₪ 19,052
עלות בנייה					₪ 6,500 (-)
יתרה לקרקע					₪ 12,552

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ אקו'
תוספת שטח עיקרי	13.94 מ"ר	1.0	13.94 מ"ר
תוספת גזוזטראות	153.41 מ"ר	0.4	61.36 מ"ר
סה"כ אקו'			75.30 מ"ר
מקדם הפחתה בגין קרבה לבי"ס והבינוי המוצע			0.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 12,000
השבחה			₪ 813,240

13.37 תמצית טיעוני שמאי העוררים:

- שמאי העוררים טען כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית גב/מק/592, כיוון שזכויות הבנייה המבוקשות מותרות מכוח תמ"א 38 ולפיכך פטורות מהיטל השבחה. שינוי והקטנת קווי הבניין הינו הכרחי לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 ולפיכך אינו אלמנט משביח.

- שמאי העוררים הפנה בתמיכה למכתבו של עורך התכנית, מר אסף שאול, מיום 16/03/2017, אשר ציין כי זכויות הבנייה של 13.94 מ"ר בשטחים עיקריים וכן 153.41 מ"ר לגזוזטראות, הן מכוח תמ"א 38 וכי שינוי קווי הבניין בתכנית היה הכרחי לצורך ניצול זכויות תמ"א 38.

- סעיף 15 לתמ"א 38 מאפשר חריגה מקווי בניין, לרבות אישור קו בניין אפס, לצורך הבטחת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים ורכיבי חיזוק, כל עוד לא קיימת מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים. שמאי העוררים הפנה בתמיכה להכרעת גיל הרצברג, ברח' הירקון 180 בתל אביב, אשר קבע כי ככל שהחריגה בקו בניין תואמת את הוראות תמ"א 38, היא תהיה פטורה מהיטל השבחה. כמו כן, הפנה להכרעת

דורית פריאל, ברח' דיזינגוף 126 בתל אביב, אשר קבעה כי הקלות מכוח תמ"א 38, לרבות בקווי בניין, פטורות מהיטל השבחה.

- תכנית גב/מק/542, החלה במצב קודם, ואושרה לאחר תמ"א 38, שינתה את קווי הבניין שהיו מותרים עד לאותו מועד מכוח תכנית גב/115 (קווי בניין צידיים אפס), כך שלא ניתן היה לממש את הזכויות מכוח תמ"א 38 בתכסית שנוצרה. תכנית גב/מק/592, המטמיעה את זכויות תמ"א 38 לתוספת בנייה ויח"ד, משנה את קווי הבניין כפי שהיו טרם אישורה של תכנית גב/מק/542 וקובעת קו בניין אפס לשני הצדדים, על מנת לאפשר את מימוש הזכויות.

שמאית המשיבה הגיבה כי הפרשנות של שמאי העוררים לגבי קווי הבניין מוטעית, שכן קווי הבניין המסומנים בכל תכנית הם המחייבים.

- קווי הבניין – במהלך השנים הופקעו משטח החלקה 352 מ"ר בשתי רצועות, האחת באגף המזרחי לטובת שצ"פ ברוחב 6 מ', והשנייה באגף המערבי לטובת שביל הולכי רגל. ללא הפקעה זו, רוחב החלקה היה מאפשר ניצול זכויות מתוקף תמ"א 38 בקווי הבניין המקוריים.

- בשל העובדה שמשני צידי החלקה הופקעו רצועות המהוות חוצץ בין החלקה הנדונה לחלקות סמוכות, למעשה נשמר בפועל קו בניין של 3 מ' ממערב ו-6 מ' ממזרח.

שמאית המשיבה הגיבה כי אין כל רלוונטיות לטענות על הפקעות קודמות שכן ההשבחה נקבעת בין התכנית הקודמת גב/מק/542 לתכנית גב/מק/592.

- לחלופין הוצגו שני תחשיבי השבחה חלופיים: האחד – נבחנה השבחה בגין זמינות בלבד של שטחי הבנייה. השני – נבחנה השבחה בהתאם לפרמטרים בשומת המשיבה.

- תחשיב השבחה חלופי ראשון – שמאי העוררים טען כי תכנית גב/מק/592 אינה מוסיפה זכויות בנייה, כיוון שאלו מותרות מכוח תמ"א 38. לפיכך, התכנית אפשרה, לכל היותר, זמינות. בהתאם לפסיקת בהמ"ש והכרעות של שמאים מכריעים, הובא בחשבון מקדם זמינות בשיעור של 10%.

שמאית המשיבה הגיבה כי אין מדובר בשיפור זמינות אלא בתכנית חדשה שאפשרה מימוש שטחי בנייה נרחבים ע"י הקטנת קווי בניין מעבר למצב הקודם, אשר גם לפיו קווי הבניין קטנים מאוד מהמקובל והסבירות שהייתה מתאפשרת הקטנת קווי בניין אלה היא נמוכה ביותר.

- תחשיב השבחה חלופי שני – הובאה בחשבון תוספת מרפסות בשטח של 153.41 מ"ר, לפי מקדם שווי של 0.4.

- הובאה בחשבון הפחתה בגין מיקום הנכס בסמיכות למוקדים ציבוריים לפי מקדם 0.85.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- לאור מיקומו וצורתו הייחודית של הנכס והעובדה כי במרכז החלקה בנוי בית מגורים ותיק, לא מן הנמנע כי הגבהתו של הבניין ב-3 קומות תגרור התנגדויות ותביעות לפי סעיף 197 לחוק. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה נוספת בשיעור של 15%.

- **ערכי שווי** - שמאי העוררים טען לשווי של 10,000 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה של דירות מגורים בבניינים ותיקים בזכות חכירה, כמוצג להלן, ולאחר חילוץ מע״מ, יזמות ועלויות בנייה:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח נטו במ״ר	תמורה	מחיר למ״ר
15/06/2015	6161/211	גולומב 35	89	₪ 1,447,500	₪ 16,264
03/06/2015	6161/355	ריינס 40	67	₪ 1,400,000	₪ 20,896
21/05/2015	6161/258	יצחק שדה 3	48	₪ 800,000	₪ 16,667
27/05/2015	6161/350	ריינס 9	100	₪ 2,850,000	₪ 28,500
09/07/2015	6161/397	ריינס 23	68	₪ 2,150,000	₪ 31,618
15/05/2015	6161/171	גולומב 66	86	₪ 882,500	₪ 10,262
15/05/2015	6161/171	גולומב 66	86	₪ 882,500	₪ 10,262
23/02/2016	6161/476	המעיין 25	114	₪ 2,175,000	₪ 19,079
2015//03/08	6161/508	בן ציון 3	115	₪ 3,025,000	₪ 26,304
29/12/2015	6161/506	בן צבי שמעון 27	74	₪ 2,160,000	₪ 29,189
27/05/2015	6161/504	בן צבי שמעון 49	130	₪ 3,350,000	₪ 25,769

- להלן תחשיב ההשבחה החלופי של שמאי העוררים, המשקף זמינות הבנייה:

תוספת שטח גזוזטראות	153.41 מ״ר
מקדם שווי	0.40
מקדם מיקום	0.85
מקדם הפחתה להתנגדויות, תביעות פיצויים ודחיות	0.85
מקדם זמינות	0.10
שווי מ״ר מבונה	₪ 10,000
השבחה	₪ 44,335.49

- להלן תחשיב ההשבחה החלופי של שמאי העוררים, ככל שתידחה טענת הזמינות:

תוספת שטח גזוזטראות	153.41 מ״ר
מקדם שווי	0.40
מקדם מיקום	0.85
מקדם הפחתה להתנגדויות, תביעות פיצויים ודחיות	0.85
שווי מ״ר מבונה	₪ 10,000
השבחה	₪ 443,354.90

<u>הכרעה</u>

13.38 תכנית גב/מק/592 מהווה תכנית נקודתית החלה על החלקה הנדונה ומטרתה שינוי קווי בניין לבניין הקיים ולתוספת הקומות החדשות במסגרת תמ"א 38, עבור גזוזטראות וממ"דים. בהתאם להוראות התכנית שונו קווי הבניין לממ"דים, כדלקמן: הקדמי והצידי – 0 מ', האחורי – 1.32 מ'. כמו כן, שונו קווי הבניין לגזוזטראות, כדלקמן: הקדמי והצידי מערבי – 0 מ', וצידי מזרחי – 0.70 מ'. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית גב/מק/592, ולחלופין בנוגע לגובהה.

13.39 אפתח ואומר כי הסוגייה העקרונית באשר לקיומה של חבות בהיטל השבחה בגין תכנית גב/מק/592 נדונה והוכרעה ע"י ועדת הערר, בהחלטתה מיום 19/02/2019, אשר קבעה כי התכנית דנן אינה חוסה תחת סעיף הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק. ועדת הערר קבעה בזו הלשון:

"בענייננו מטרת התכנית נושא החיוב איננה חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. <u>מטרתה היא תיקון קווי הבנין באופן שיאפשר להגדיל את "קופסת" הזכויות המתאפשרות מכח תמ"א 38, שלא נתאפשר לקבלה במלואה, בקווי הבנין שהיו בתוקף עובר לאישור התכנית הנדונה.</u>

<u>משכך, בהתאם ללשונו הפשוטה של סעיף הפטור, זה אינו חל על התכנית החדשה.</u> הדבר תואם אף את תכליתם של הדברים". (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

13.40 לאור החלטת ועדת הערר לעיל ובהתאם להנחיותיה, תתמקד הכרעתי דנן בהיבט השמאי בלבד הנובע מאישורה של תכנית גב/מק/592 ובשאלת עליית שווים של המקרקעין עקב שינוי קווי הבניין לגזוזטראות ולממ"דים.

13.41 **קווי בניין לגזוזטראות** – שמאית המשיבה טענה כי כתוצאה מהקטנת קווי הבניין לגזוזטראות בתכנית התאפשרה, במסגרת הבקשה נשוא הכרעתי, תוספת מרפסות בשטח של 153.41 מ"ר, לפי מקדם שווי של 0.4, בגינן נבחנה ההשבחה במלואה. מאידך, הציג שמאי העוררים שני טיעונים חלופיים: האחד – תכנית גב/מק/592 אינה מקנה זכויות בנייה אלא לכל היותר מאפשרת זמינות לניצול שטחי הבנייה, אשר נאמדה ע"י שמאי העוררים בשיעור של 10%. השני – ככל שלא יתקבל הטיעון הראשון, הוצג תחשיב השבחה חלופי, בהתאם לעקרונות התחשיב של שמאית המשיבה, לפי מקדם שווי למרפסת של 0.4 והפחתות שונות בגין מיקום וחשיפה להתנגדויות ותביעות לפי סעיף 197.

13.42 לאחר שבחנתי בעיון את טיעוני הצדדים והוראותיה של תכנית גב/מק/592, הגעתי לכלל מסקנה כי התכנית אינה מהווה את מקור הזכות לבניית הגזוזטראות בנכס וכי את ההשבחה בגינה יש לייחס, לכל היותר, ליצירת שיפור תכנוני ע"י התרת בניית שטחי גזוזטראות נוספים במסגרת קווי הבניין המשופרים בתכנית גב/מק/592. ובמה דברים אמורים?

13.43 אפשרות בניית הגזוזטראות התאפשרה מכוחן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב–1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים"),

הקובעות כי שטחן של גזוזטראות, בשטח ממוצע של 12 מ״ר ליח״ד ועד 14 מ״ר לגזוזטרה בודדת, לא יבוא במניין שטחי הבנייה מכוח התכניות החלות. סוגיה זו נדונה ע״י ועדת ערר בתיק מס׳ 85275/15 **דסמי השקעות בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב תל אביב**, פורסם בנבו, מיום 24/01/2018 (להלן: ״ערר דסמי״) ובהחלטתה דחתה את הטענה כי הקלה לבניית גזוזטראות מחוץ לקו בניין אינה מהווה מקור חיוב בהיטל השבחה וכן הוסיפה, כדלקמן:

״תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ״ב – 1992, <u>אינן מקור סטטוטורי המתיר בניית גזוזטראות. כל שעושות התקנות הוא לקבוע ששטחי גזוזטרא בהיקפים המפורטים בהן, לא יבואו במניין השטחים המותרים לבניה</u> (בהתקיים התנאים שקובעות התקנות).

מאחר ש״מקור הזכויות״ לבניית גזוזטראות כאמור אינו בתכנית, אלא בהוראת תקנות חישוב שטחים לפיהן אין מונים את שטחי הגזוזטראות כחלק משטחי הבניה, הרי שלכאורה בניית גזוזטראות בהיקף הקבוע בתקנות, אינה מהווה מימוש של איזה מאירועי ההשבחה הקבועים בתוספת השלישית, ואינה יכולה להוות בסיס להטלת היטל השבחה.

<u>שונה הדבר כאשר על מנת לבנות את הגזוזטראות יש צורך בהקלה.</u>

<u>העובדה שגזוזטראות כאמור בתקנות חישוב שטחים אינן נמנות על שטחי הבניה, אינה משמיעה כמובן שניתן לבנות אותן מחוץ לקווי הבניין</u> (או בניגוד להוראות אחרות בתכנית). <u>במקרה שלפנינו, בניית הגזוזטראות התאפשרה בשל ההקלה לקו הבניין האחורי. ללא הקלה זו ״מקור זכויות״ כביכול היה קיים, אך לא ניתן היה לבנות את המרפסות בשל סתירה להוראות התכנית - חריגה מקווי הבניין.

<u>במצב כזה, ההקלה היא שאיפשרה את בניית המרפסות, ובכך יצרה השבחה.</u>

על השבחה זו מוטל על פי הדין היטל השבחה.

ודוק: עניין זה שונה מעניין הממ״דים שאליו נדרשנו לעיל. לגבי הממ״דים, קיים פטור סטטוטורי מפורש על השבחה שנוצרה בשל בנייתם. לפיכך, בלא קשר למקור הסטטוטורי המתיר את בניית הממ״דים, וגם אם נוצרת השבחה בשל בנייתם, הרי שלא חלה חובת תשלום היטל השבחה בבנייתם.

להבדיל, בעניין המרפסות (הגזוזטראות) לא קיים פטור סטטוטורי על ההשבחה שנוצרת בשל בנייתן. כאשר לא קיים בנמצא אירוע מחולל השבחה ממן האירועים המנויים בתוספת השלישית (לענייננו תכנית או הקלה) אשר איפשר את בניית המרפסות, לכאורה אין מקור חוקי להטלת היטל ההשבחה. אולם כאשר הבניה התאפשרה בעקבות הקלה שניתנה (כמו למשל לקו בניין), הרי שההקלה היא האירוע המשביח שאיפשר את בניית המרפסות. המקור החוקי להטלת היטל ההשבחה קבוע במקרה כזה <u>בסעיפים 1</u> ו- <u>2</u> לתוספת השלישית, ככל שעלה שווים של המקרקעין כתוצאה מההקלה שאפשרה את בניית המרפסות. <u>ההשבחה שנוצרה איננה בגין יצירת שטחים אלא בגין אפשרות מימושם, וככזאת יש לחשבה</u>.״ (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

13.44 בהחלטת ועדת ערר בתיק מס' תא/85078/17 **הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' יצחק לב ואח'**, פורסם בנבו, מיום 02/04/2019 (להלן: "ערר לב") נקבע עוד, כי:

"בענין דסמי סברנו איפוא כי לאפשרות בניית מרפסות, מבחינת שטחי הבניה, "מקור זכויות" עצמאי בדמות תקנות חישוב שטחים. אנו עושים שימוש במרכאות מאחר שהתקנות אינן מעניקות זכויות כי אם רק יוצרות את ההסדר הסטטוטורי שלפיו אין למנות את שטחי המרפסות במניין שטחי הבניה. <u>אך, מכל מקום, זהו מקור עצמאי לאפשרות בניית הגזוזטראות, העומד בפני עצמו כשלם ואינו נזקק להקלה על מנת להשלימו (בהתאם להשקפה שהובעה למשל בעניין גוזלן כמפורט לעיל). מקור זה קיים בשני מצבי התכנון. ההקלה אינה יוצרת מקור זה, אך היא מאפשרת מימושו. על רקע זה ולנוכח העמדה המפורטת בהרחבה לעיל, איננו סבורים שיש בסיס להבחנה בין הקלה המאפשרת מימוש בניית גזוזטראות מכח התקנות להקלה המאפשרת מימוש זכויות קיימות בתכנית. לפיכך, אין בידינו לקבל את טענות הועדה המקומית גם באשר להקלה בענין הגזוזטראות.</u>

עמדתנו היא איפוא כי אין מקום להתערב בהחלטת השמאי המכריע, אשר קבע כי את ההקלה לקו בניין לשם בניית גזוזטראות יש לאמוד כ'שיפור תכנון' שבזכותו מתאפשר ניצול אפשרות בניית הגזוזטראות". (ההדגשה הינה במקור, ד.ש.).

13.45 התייחסות נוספת לסוגיה דנן ניתנה ע"י ועדת ערר, בראשות עו"ד שרון טל, בתיק ת"א 8336-12-18 **ח. נועם ושות' חברה לנאמנויות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב**, פורסם בנבו, מיום 03/06/2020, שם נקבע:

"אשר לבנין ברחוב מונטיפיורי 9, לגביו לא נטען כי קיימים שטחים למימוש מכח תמ"א 38, <u>הרי שיש לחייב בהיטל השבחה שטחי המרפסות שאושרו בעניינו, רק ככל שחורגים הם מקווי הבנין אותם ניתן לאשר לפי התמ"א</u>. כפי שנאמר בהחלטת ועדת הערר רישוי בערר (ת"א) 5153/17 מיכאל אוליביה רואש, אריה פרנסואה רואש נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסמה בנבו)". (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

13.46 בהתאמה להחלטות בערר דסמי ולב לעיל, מתקבל כי אמנם תוספת שטחי הגזוזטראות במסגרת הבקשה להיתר נשוא הכרעתי, מקורה בתקנות חישוב שטחים, אולם אלמלא הוראות תכנית גב/מק/592, אשר הקטינה את קווי הבניין לגזוזטראות בנכס הנדון, לא הייתה מתאפשרת תוספת גזוזטראות בשטח של 153.41 מ"ר. בנסיבות כאמור, ההשבחה במסגרת המימוש הנדון נובעת משיפור התכנון ואפשרות מימוש בניית הגזוזטראות בפועל.

13.47 מבחינת תכנית הבקשה להיתר בנייה, וכמוסכם על הצדדים, אושרה עקב הקטנת קווי הבניין תוספת גזוזטראות בשטח של 153.41 מ"ר.

13.48 בהתחשב במיקום תוספת שטחי הגזוזטראות, הפונות לשביל להולכי רגל, ממערב, ולרצועת השצ"פ, ממזרח, צורתן הצרה והמוארכת ושטחן, אני מאמצת את הסכמת הצדדים למקדם שווי לגזוזטרא של 0.4 ומקדם השבחה בגין שיפור תכנוני בשיעור של 20%, כפי שאומץ ע"י ועדת ערר בעניין לב לעיל.

13.49 **קווי בניין לממ"דים** – שמאית המשיבה לא חייבה בגין הקטנת קווי הבניין לממ"דים, אולם חייבה במלואו בגין תוספת שטח עיקרי של 13.94 מ"ר, הנובעת מפינוי שטחים בתחום קווי הבניין. איני מקבלת עמדה זו לאור מדיניות ועדת ערר מחוז תל אביב.

13.50 בהחלטה שנתקבלה לאחרונה ע"י ועדת ערר מחוז תל אביב בתיק מס' ת"א 85331/16 **ועד קבוצת הרכישה נווה שאנן ת"א נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א**, פורסם בנבו, מיום 13/07/2020, נדונה סוגיה זו ושם נקבע כי לא חלה השבחה ביצירת זמינות לבניית שטחים עיקריים כתוצאה מהקלה לקו בניין לממ"דים, כדלקמן:

"**<u>זאת מאחר שממ"דים ניתן לבנות בהקלה מקו הבניין, והקלה שכזו פטורה מהיטל השבחה. כאשר מתייחסים אל הממ"דים, כאל כאלה שתופסים שטח בתוך קווי הבניין, וכתוצאה מכך לא נותר מקום לניצול מלוא שטח העיקרי המאושר, ואזי נדרשת הקלה למימוש אותו שטח עיקרי, שעליה מוטל היטל השבחה – מטילים למעשה בעקיפין היטל השבחה על בניית הממ"ד שאמורה להיות פטורה על פי הדין.</u>**

כך, לשם הדוגמא הפשטנית, אם קווי הבניין מאפשרים בניית 500 מ"ר בקומה, ושטחי הבניה העיקריים הם 500 מ"ר לקומה, אין צורך בהקלה לשם מימוש שטחי הבניה העיקריים. אם בנוסף יש לבנות ממ"דים, בשטח של 60 מ"ר (לפי חמש דירות לקומה) הרי ששטח הממ"דים חורג מקו הבניין. במצב כזה דרושה הקלה לשם בניית הממ"דים, אלא שבניית ממ"דים פטורה מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית וגם הקלה מקו בניין לצורך בניית ממ"דים חוסה תחת אותו פטור (ראו: ערר (ת"א) 85275/15 דסמי השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 24.01.18)). בדוגמא זו, המצב ללא הקלה אינו כולל היטל השבחה וגם המצב שלאחר ההקלה אינו כולל היטל השבחה.

אם נחיל את הדוגמא על הדרך שאותה נקטה השמאית המכריעה, שטחי הבניה הניתנים לניצול הם אמנם 500 מ"ר לקומה, אך מכיוון שצריך לבנות ממ"דים יש להפחית את שטחם משטח זה, וכך יוצא שרק 440 מ"ר מתוך 500 מ"ר שטחי בניה עיקריים ניתנים לניצול בקומה, ביתר השטח יבנו ממ"דים, ו-60 מ"ר שטח עיקרי בכל קומה כפופים להקלה בקו הבניין לשם ניצולם. הקלה זו, תישא עימה היטל השבחה.

<u>כך יוצא, שנוצר חיוב בהיטל השבחה, המבטל הלכה למעשה את הפטור מהיטל השבחה שניתן לבניית הממ"דים.</u>

<u>לטעמנו זוהי תוצאה שגויה שאין להותירה על כנה.</u>" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

13.51 **ערכי שווי** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי, כאשר שמאית המשיבה טענה לשווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה ואילו שמאי העוררים טען לשווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה.

13.52 בחנתי את עסקאות ההשוואה אשר הוצגו על ידי הצדדים וכן איתרתי עסקאות מכר, ממערכת שע"מ, של דירות מגורים בנכס הנדון (גו"ח 6161/191). מניתוח עסקאות ההשוואה, ע"י חילוץ מע"מ בשיעור של 17%, יזמות בשיעור של 20% ועלות בנייה בסך של 7,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי של כ-10,150 ₪ למ"ר מבונה, כמוצג בטבלה שלהלן.

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	תמורה	שווי מ״ר בנוי
7/8/2015	6161/191	רחוב המעיין 17	111.0 מ״ר	₪ 2,530,000	₪ 22,793
16/02/2016	6161/191	רחוב המעיין 17	82.0 מ״ר	₪ 1,699,999	₪ 20,732
18/04/2016	6161/191	רחוב המעיין 17	113.0 מ״ר	₪ 2,500,000	₪ 22,124
21/06/2016	6161/191	רחוב המעיין 17	105.0 מ״ר	₪ 2,477,000	₪ 23,590
10/7/2016	6161/191	רחוב המעיין 17	78.0 מ״ר	₪ 2,095,000	₪ 26,859
02/01/2017	6161/191	רחוב המעיין 17	100.0 מ״ר	₪ 2,660,000	₪ 26,600
01/02/2017	6161/191	רחוב המעיין 17	99.0 מ״ר	₪ 2,551,999	₪ 25,778
שווי מ״ר בנוי ממוצע					₪ 24,068
בהפחתת מע״מ					1.17
בהפחתת יזמות					1.20
בהפחתת עלות בנייה					₪ 7,000
שווי מ״ר מבונה					₪ 10,142

13.53 בהכרעת רינת וויס רביב, מיום 21/07/2020, ברח׳ יצחק שדה 3 (בגו״ח 6161/258) נקבע שווי של 10,500 ₪ למ״ר מבונה, למועד קובע 06/08/2017. כמו כן, בהכרעת יעקב פז, ברח׳ המעיין 11 (בגו״ח 6161/361), נטען ע״י שמאי המשיבה לשווי של 10,500 ₪ למועד קובע 06/08/2017.

13.54 לאור האמור לעיל, ולאחר ביצוע התאמה למועד קובע, אני בדעה כי השווי הראוי בנכס, הינו 10,150 ₪ למ״ר מבונה.

13.55 יובהר, כי השווי שנקבע לעיל, הנסמך על עסקאות השוואה מהבניין הנדון, משקף את כלל מאפייני הנכס, לרבות מיקומו, ולפיכך אין צורך בביצוע התאמות נוספות, כנטען ע״י שמאי העוררים.

13.56 **תחשיב ההשבחה:**

תוספת שטח גזוזטראות	153.41 מ״ר
מקדם שווי	0.40
מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני	0.20
שווי מ״ר מבונה	₪ 10,150
השבחה	**₪ 124,569**

14. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה
גב/מק/353/ד	12/08/1994	11,753 ₪
גב/מק/353/ה	08/12/1998	26,769 ₪
גב/מק/2002	08/04/2003	אין השבחה
גב/מק/592	08/04/2016	124,569 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com