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

תאריך: 03 באוגוסט, 2023
מספר מינוי: 780-2023
מספרנו: 1021.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשת,
זהרה ומשה בן אהרן
באמצעות השמאי אלי שלזינגר
בדוא"ל: elishelzinger@gmail.com
ג.א. נ.,

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

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 6162 חלקה 122 תת חלקה 74
רחוב ההסתדרות 7, גבעתיים

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

בתאריך 03/07/2023 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

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

2. **מהות ההשבחה:**

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

3. **מועד קובע לשומה[1]:**

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

4. **ביקור בנכס:**

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 30/06/2023.

5. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס	דירת מגורים בקומה שלישית
גוש	6162
חלקה	122
תת חלקה	74
שטח החלקה הרשום	7,760
זכויות	בעלות
כתובת הנכס	ההסתדרות 7, גבעתיים

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

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. נשוא חוות הדעת, הידוע כתת חלקה 74 בחלקה מס׳ 122 בגוש 6162, ממוקמת ברחוב ההסתדרות 7, בשכונת ״תל גנים״, בגבעתיים.

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

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

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

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

6.6. הדירה נשוא השומה ממוקמת בבניין האמצעי בחלקה, שבו 2 כניסות וסה״כ 32 יח״ד[2]. הדירה ממוקמת באגף המערבי בקומה שלישית (ללא מעלית), ושטחה ברוטו כ-91 מ״ר (כבשומות הצדדים ; 84.68 מ״ר ו-6.57 מ״ר מרפסת בהתאם להסכם מכר).

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

[2] ראה צו רישום בית משותף.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

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

<u>מצב קודם</u>

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

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

השטח המינימאלי של המגרש:	1,000 מ"ר
שטח הבניה המקסימאלי:	25%
מס' יח"ד לדונם נטו:	11
מס' קומות מקס':	3 קומות על עמודים 50% או 87.5% המחולקת ל-3 קומות על קומת עמודים מפולשת.
מקום חניה:	לכל 2 דירות בגבולות המגרש
קווי בניין:	קדמי – 8 מ'; כמסומן בתשריט התכנית או לפי תכנית בנוי מיוחדת; צדדי – 6 מ'; אחורי – 10 מ'

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

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

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

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

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

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

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

מטרת התכנית קביעת הוראות ותנאים לבניה על גגות בתי מגורים, בהתאם לתשריט דוגמא. להלן עיקרי הוראות התכנית: "מגדל יציאה"[3] בשטח פרטי[4] לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה בתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%; גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.5 מ'; לא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביחס למבנה שבנדון התכנית[5] אינה משנה את הזכויות שהותרו בתכנית גב/333.

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

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וכן הקמת קומת/ות מרתף תחתונה/ות[6] בבניין, כשטחי שירות, וכן תוספת שטח עיקרי לפעילויות פנאי לדיירי הבית[7]. אישרה הועדה המקומית קומת מרתף, לא תאשר חניה אלא בתוך קומת

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

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

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

המרתף[8]. קווי הבניין של קומת/ות המרתף יהיו זהים לקווי הבניה החלים על הבניין (ניתן להגדיל את קומת המרתף בתנאים). גובה קומת/ות המרתף הנמדד בין המפלס העליון של הרצפה ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 2.2 מ' (ניתן להגדיל את הגובה בתנאים).

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

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

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

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

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

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

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

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

בתכנית זו כלולה תוספת שטח הבניה בשיעור של 5% בגין מעלית אחת[9] במסגרת שטחי הבניה המותרים לפי האזורים.

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

מטרת התכנית לאפשר הוספת מעליות נוספים לבניינים קיימים.

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

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

[8] בניית יתרת חניה מחוץ לקומת המרתף, על פי המלצת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.

[9] אם יש יותר ממעלית אחת תינתן התוספת עבור כל אחת מהמעליות, תוספת זו היא מכח תכנית גב/385.

המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה, ובלבד שסך כל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו. גובהו 2.5 מ' (תותר הגבהת גובה הגג עד 2.7 מ' בתנאים). תותר הקמת פרגולה[10] בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח כולל שלא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה לפי הקטן מביניהם. תותר בניה של עלית גג. בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני בנקודה הגבוהה ביותר של הגג. שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ- 40%.

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

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

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

שטחי בניה עיקריים	סה"כ לבניין 123% (סה"כ לקומה: 31%)
שטחי שירות	מעל הקרקע 35 מ"ר ליח"ד; מתחת לקרקע: 200%
מחסנים דירתיים:	10 מ"ר[11]
הערות:	על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם[12]. לא תחול מגבלת מס' יח"ד מרבי לדונם.

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

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

במגרש מדרוני, תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצוינים בטבלה.

תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.

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

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

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

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

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

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים לרבות שטח חדר היציאה לגג בין הקומות השונות בבניין (בתנאים). הועדה המקומית לא תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות להרחבת חדרי היציאה לגג (מעבר למפורט בתכנית[13]). הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי גג ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ-50 מ״ר.

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

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

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

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

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

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

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

דירות גג:

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

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

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

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

קומת גג:

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

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

חדר יציאה לגג:

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

מצללות:

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

7.14. **<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>**

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

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

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

מצב חדש

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

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

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

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

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

עוד בהתאם להוראות התכנית:

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

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

להלן טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע[14]:

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

הערות ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע:

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

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

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

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

8. **רישוי:**

לא אותר תיק בניין באתר ההנדסי.

בהתאם להעתק[15] מהיתר בניה מס' 6103 אשר ניתן לבן אהרון משה, מיום 13/12/1981, מותר להוסיף חדר וחצי ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה ג'.

בהתאם לשומת המשיבה: היתר בניה מס' 3150 מיום 1/08/1965 ניתן להקמת בית מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים מפולשת. שטחי הבניה: קומות א'-ד': 443.32 מ"ר + 52.61 מ"ר מרפסות בכל קומה.

בהתאם לתכנית היתר מיום 22/10/1981 אושרה תוספת בניה של 26.51 מ"ר + 6.57 מ"ר מרפסות.

בהתאם לנספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 503-0650374 (גב/מק/1/589) שנערך ע"י השמאית נחמה בוגין, עולה כי המבנה שבנדון נבנה במתכונתו המקורית בהתאם להיתר בניה מס' 3150 מיום 20/03/1964 (ס' 8.1). כמו כן, עולה כי שטחה של הדירה שבנדון בהתאם להיתרי בניה שניתנו במהלך השנים להרחבת הדירות הקיימות בחלקה (ס' 8.2), הינו 91.25 מ"ר (ס' 8.3).

באגף המזרחי בבניין, נבנתה מעלית ושופץ לובי הבניין (ס' 8.4)

9. **המצב הקנייני:**

9.1. הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 14/05/2023, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	6162
חלקה:	122
תת חלקה:	74
תיאור:	דירה בקומה שלישית בשטח 46.00 מ"ר; החלק ברכוש המשותף 5,720, מבנה 3
בעלויות:	בן אהרן זהרה – החלק בנכס 1/2; בן אהרן משה – החלק בנכס 1/2
הרכוש המשותף:	7,760 מ"ר
תת חלקות:	145
מס' מבנים:	5

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

[15] ראה עותק המסמך כפי שצורף לשומת המבקשים בעמ' 14.

9.3. הוצג בפני תשריט בית משותף ממנו עולה כי דירה מס׳ 74 הממוקמת בבניין ג׳, בקומה ג׳, הינה בת 3 חד׳ בשטח רצפה 46 מ״ר.

9.4. הוצג בפני העתק הסכם מכר מיום 16/03/2023 ממנו עולה כי התמורה בגין דירת מגורים כניסה ב׳ מס׳ 26 ברחוב ההסתדרות 7, בת 4 חדרים בקומה שלישית, תת חלקה 74 בגו״ח 6162/122, בשטח רשום של 46 מ״ר ושטח נוסף הבנוי על פי היתר בגודל 38.68 מ״ר ו-6.57 מ״ר מרפסת, הינה בסך של 3,450,000 ₪. המיסוי כדין.

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

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

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

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקשים ב-₪
גב/589	01/01/2018	486,950	144,944

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

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

ההשבחה נבחנה כהפרש השווי בין המצב הקודם בהתאם לבנוי בפועל בכפוף לשווי המגלם את הזכויות הנוספות בנכס, לבין המצב החדש בהתאם לתכנית גב/589. באומדן השווי במצב החדש, הובא בחשבון השווי המשוקלל משתי חלופות: חלופה א׳ – בה נבחן השווי לפי יחס של 1/168 מסך השווי של תאי שטח 1 ו-2. באומדן השווי, הובאו בחשבון כלל השטחים הסחירים[16] בניכוי עלויות הריסה ופינוי של חמשת המבנים בתחום החלקה, כמו גם עלות הקמת מבני ציבור (1,000 מ״ר). השווי במצב חדש, חושב בכפוף למקדם דחייה ובתקופת הביניים, הובאה בחשבון תרומת הבינוי הקיים (היוון דמ״ש). חלופה ב׳ – בהתאם ל-5 עסקאות מכר ובהתאמה לנכס שבמדון ולמועד הקובע. משקל חלופה א׳ 40% ומשקל חלופה ב׳ 60%.

[16] לאור המימוש במכר הובאו בחשבון שטחי הממ״דים.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאית המשיבה טענה כי ערכי השווי במועד הקובע הינם כדלקמן:

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

ערכי השווי דלעיל, נקבעו בהתבסס על המפורט להלן:

- שווי מ"ר בנוי מגורים מצב קודם (טרם הפקדת תכנית גב/589): נסקרו 12 עסקאות בגושים 6163 חלקות 71, 73 ו-6162 חלקות 45, 159 ו-175 (מהשנים 2015-2016), מרח' המאבק וההסתדרות, דירות 3-2 חד'.
- נסקרו 4 נתוני שוק למחירי שכירות מבוקשים לדירות מגורים בנות 3 חדרים.
- נסקרו 18 עסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה חדשה, מהשנים 2016-2018, בגושים 6161 , 6156, 7105, 6168, 6166, 6167 מרחובות הכנסת, שדה בוקר, הכנסת, הרצוג, ערבי נחל , המעגל , סירקין ויפה נוף, מהן מתקבל שווי למ"ר בנוי בממוצע בסך של 30,000 ₪. ומניתוח בגישת החילוץ[17] מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של 12,360 ₪.
- נסקרו 5 עסקאות השוואה לאחר אישור תכנית גבב/589 במתחם כדלקמן:

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

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

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

שווי מצב קודם			
שטח בנוי (מ״ר)			91
שווי למ״ר בנוי ב-₪			25,000
סה״כ שווי מצב קודם ב-₪			**2,275,000**
שווי מצב חדש			
חלופה א׳ – 40%			
מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	סה״כ שטח אקווי׳
מגורים	50,315	1.00	50,315
ממ״דים	6,250	1.00	6,250
מועדון דיירים	מגולם בשווי		
סה״כ			56,565
שווי מ״ר קרקע מבונה			11,000
סה״כ			622,215,000
עלויות הריסה ופינוי (5 מבנים בני 4 קומות)			-3,200,000
עלות הקמת מבנה ציבור	1,000		-8,500,000
סה״כ שווי חדש			610,515,000
שווי יחסי לפי טבלאות הקצאה בהכנה		1/168	3,634,018
דחייה כולל מושע 7 שנים בריבית 6%		0.665	2,416,622
דמי שכירות בתקופת הביניים	60	7 שנים ; 4%	393,254
סה״כ שווי במצב חדש			2,809,876
חלופה ב׳ - 60%			
תמורה מתואמת למועד הקובע			2,730,000
סה״כ שווי מצב חדש (משוקלל) ב-₪			**2,761,950**
ההשבחה ב-₪			**486,950**

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאית המשיבה בהתייחס לטענות שמאי המבקש:</u>

- **שווי מצב קודם**: השווי שנקבע בשומת המבקשים גבוה, אינו תואם את מאפייני הנכס, את עסקאות השוואה בסביבה, ואף אינו עולה עם ערכי השווי שנקבעו ע״י שמאים מכריעים. אין לערוך תחשיב תאורטי המבוסס על מקדמי התאמה רבים שאינו עומד במבחן השוק. השווי בשומת המשיבה במצב הקודם מגלם גם פוטנציאל של זכויות להרחבות, וכן את כלל המרכיבים (התאמה, דחייה/ מושע). לתימוכין הפנתה לשומות השמאים המכריעים בועז קוט (בגו״ח 6163/73) עומר סרחאן (בגו״ח 6162/45), בהן נקבע שווי בטווח 24,700-25,500 ₪ המגלם את כל זכויות הבניה הקיימות במצב הקודם ולשומת הח״מ בחלקה שבנדון, בה נקבע שווי במצב קודם בסך של 25,500 ₪ המגלם את יתרת זכויות הבניה במצב הקודם עבור דירה בקומה העליונה לאחר התאמה למועד הקובע. הנכס מהווה דירת מגורים בקומה שלישית במבנה שיכון טורי ותיק מאוד, ללא מעלית וללא חניה. עסקאות ההשוואה שצוינו מתייחסות גם לדירות בקומה ראשונה ושניה ששווין גבוה יותר, בבניין ללא מעלית. המבנה עצמו וגם הדירה הנדונה במצב פיזי ירוד. קיימות במתחם דירות ששופצו במהלך השנים, דבר שלא מתקיים כאן. כך שהשווי שניתן בשומת המשיבה הוא על הצד הגבוה. בהכרעת הח״מ הקודמת הזכויות הנוספות לדירה בקומה העליונה גבוהות יותר מאשר לדירה בקומה השלישית. בדירה הנדונה מוצו ההרחבות ולכן השווי למ״ר בנוי אמור להיות נמוך יותר.

- **שווי מצב חדש:**

בחלופה א'

- **מקדם דחייה**: קיימת מחלוקת ביחס לשיעור ההיוון שהובא בחשבון בשומת המבקשים. לגישת שמאית המשיבה, ש.ה. לדחייה בקרקע אינו עולה על 6% מאחר ובמועד הקובע התכנית קובעת זכויות מוקנות, בודאות מלאה, בהיקף נרחב של 500 יח"ד לעומת 168 קיימות, המהווה תמריץ גבוה מאוד למימושה בהתחשב בערכי הקרקע הגבוהים באזור. כמו כן, נחתם הסכם פינוי עם יזם עוד בטרם אישור התכנית.

במאי 2023 אושרה תכנית מפורטת ואין מניעה להוציא היתר בניה, כך שהדחיה צריכה להיות 5 שנים לכל היותר. שומת המשיבה אמצה את שומת החי"מ, למרות שמבוקש להביא בחשבון דחיה קצרה יותר, שלא תעלה על 5 שנים. בנוסף, שיעור היוון במגורים צריך להיות 3.5%. כאשר מחשבים שיעור היוון של 6%, מדובר על שיעור היוון המגלם סיכון, בעוד שהיקף זכויות הבניה בשים לב הן למכפיל והן לדירת התמורה, מהווים תמריץ אדיר נעדר סיכון למימוש ולכן אין מקום לדחייה כה ארוכה ולש.ה. 6%.

- **חלק יחסי במצב החדש**: מעיון בטבלאות ההקצאה בתכנית גב/מק/1/589 בהכנה עולה כי החלק היחסי במצב היוצא לגבי חלקת משנה 74 הינו 0.582% (בכל אחד ממגרשי התמורה 1, 2). מאחר והתכנית טרם אושרה וטרם קיבלה תוקף החלק היחסי בשומת המשיבה חושב בהתאם למספר יחה"ד במתחם 1/168.
- **שטחים נוספים**: השטח אינו מיועד רק למועדון דיירים אלא גם למועדון כושר, בריכה ושטחים נוספים המעלים את שווי הפרויקט. שטח זה צריך להיכלל בתחשיב השומה כפי שחושב בשומה המכרעת הקודמת ע"י החי"מ.

בחלופה ב':

- **עסקאות השוואה לאחר אישור תכנית גב/589:** השווי במצב החדש בשומת המבקשים, אינו עולה בקנה אחד עם שווי השוק ולא עם החלטות השמאים המכריעים בסביבה הקרובה. שמאי המבקשים מתעלם מעסקאות השוואה במצב החדש, המהוות נתון השוואה ראוי. בניגוד לנטען, בתקופה זו שררה מגפת הקורונה אשר יצרה אי-וודאות בשוק הנדל"ן והאטה בשוק. בהתאמה לנכס שבנדון ולמועד הקובע שווי מצב חדש בחלופה זו הינו 2,730,000 ₪ (30,000 ₪ למ"ר בנוי במצב חדש). הנכס בנדון נמכר ביום 16/03/2023 תמורת 3,450,000 ₪. בשומת החי"מ לנכס ברחוב ההסתדרות 11, נותחה עסקת מכר בדירת מגורים בשטח 83 מ"ר אשר נמכרה מיום 18/08/2021 תמורת 3,070,000 ₪, לאחר התאמה למועד הקובע, נקבע שווי מצב חדש בסך של 2,539,805 ₪ (מתקבל שווי למ"ר בנוי במצב החדש לאחר התאמה למועד הקובע בסך של 30,600 ₪). עוד בעניין זה מפנה לעסקאות השואה שנסקרו

ע"י השמאים המכריעים בועז קוט (בשומתו לנכס בגו"ח 6163/73) ועומר סרחאן (6162/45).

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

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון הפרש השווי בין מצבי התכנון. במצב קודם, הובא בחשבון מיקום הדירה בקומה השלישית. שווי מצב חדש, נקבע בהתייחס לפרמטרים הבאים:

- אין להביא בחשבון תוספת שווי בגין שטחי מועדוני דיירים שהיקפם 1,000 מ"ר. האמור נתמך הן בחישוב[18] שווי מצב יוצא בהתאם לנספח טבלת ההקצאה ואיזון לתכנית גב/מק/1/589 (בהפקדה), והן משיחה מיום 27/04/2023 עם עורכת התכנית האדר' רות הרשקוביץ.
- חלקם של הנישומים במצב החדש הינו 0.581%, וזאת בהתאם לנספח טבלאות ואיזון הקצאה לתכנית גב/מק/1/589 (בהפקדה), כפי שהובא בחשבון ע"י הח"מ בשומה מכרעת קודמת בחלקה שבנדון.
- דמי שכירות בתקופת הביניים אינם במחלוקת.
- עלויות הריסה ופינוי, והקמת מבני הציבור, כפי שנקבע בשומה מכרעת קודמת של הח"מ בחלקה.
- הובאה בחשבון דחייה של 7 שנים לפי ש.ה. 7%.

<u>ערכי שווי בשומת המבקש:</u>

נטען כי שווי מ"ר בנוי במצב קודם הינו בסך של 27,000 ₪/למ"ר בנוי, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר בדירות מגורים ברחוב ההסתדרות, לפני הפקדת התכנית המשביחה ובכפוף להתאמות למועד הקובע/קומה/שוליות. שווי מ"ר מבונה במצב חדש בסך של 11,000 ₪ כבשומה המכרעת של הח"מ בחלקה.

[18] לפיו מתקבל שווי זכויות סחירות ב-2 המגרשים ביחד במעוגל, בגבולות הסך של 1,070 מש"ח. חושב לפי 50,315 מ"ר עיקרי למגורים ו-6000 מ"ר ממ"דים לפי 19,000 ₪ למ"ר מבונה ובתוספת 1,000 מ"ר מבונה מב"צ לפי 5,000 ₪

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם			
שטח בנוי (מ״ר)			91
שווי למ״ר בנוי ב-₪			27,000
סה״כ שווי מצב קודם ב-₪			**2,457,000**
שווי מצב חדש			
מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	סה״כ שטח אקווי׳
מגורים	50,315	1.00	50,315
ממ״דים	6,250	1.00	6,250
סה״כ			56,565
שווי מ״ר קרקע מבונה			11,000
סה״כ			622,215,000
עלויות הריסה ופינוי	10,907	300	-3,272,100
עלות הקמת מבנה ציבור	1,000		-8,500,000
סה״כ שווי חדש			610,442,900
שווי יחסי לפי טבלאות הקצאה בהכנה		0.581%	3,546,673.25
דחייה כולל מושע 7שנים בריבית 7%		0.6227	2,208,689.85
דמי שכירות בתקופת הביניים	60₪ /למ״ר	7 שנים ; 4%	393,255
סה״כ שווי במצב חדש			2,601,944
ההשבחה ב-₪			**144,944**

עיקרי עמדת שמאי המבקשים בהתייחס לעיקרי עמדת שמאית המשיבה:

- לאור הכרעת החי״מ בשומות קודמות במתחם לא ראוי להציג נתונים של שמאים מכריעים אחרים ממתחמים אחרים.
- בהכרעה קודמת של החי״מ היה מדובר בדירה בקומה רביעית. במקרה הנדון מדובר בדירה בקומה שלישית, אשר שוויה גבוה יותר. הפעלת מקדם התאמה 1.06 בין קומה שלישית לרביעית, מתקבל שווי של 27,000 ₪ למ״ר בנוי מתואם בנכס הנדון, במצב הקודם. עוד בעניין זה, שמאי המבקשים טען כי אינו מסכים לתיאור המצב הפיזי של הדירה. מדובר בדירה שהורחבה במהלך השנים. בשומת המבקשים, הובאו בחשבון במצב הקודם גם דירות בשטח דומה לשטח הדירה הנדונה.
- בהתייחס למקדם הדחיה איננו רואים סיבה לסטות מהמקדם שנקבע בשומת החי״מ הקודמת בחלקה. בכל פרויקט פינוי בינוי אין וודאות מלאה, ואף נהוג להציב שיעור היוון עם דחיה ארוכה מזו שנקבעה ע״י החי״מ. אין פרויקט פינוי בינוי בו הדחייה היא ל-5 שנים, אלא דחייה ל-8-9 שנים.
- לעניין תוספת השטח בהסכם עם היזם, מדובר על דירה קיימת בשטח של 91 מ״ר ודירת התמורה הצפוה היא בשטח של 120 מ״ר.
- באשר לחלק היחסי במצב החדש, טבלאות ההקצאה משקפות מצב אמיתי ומדויק ונוהגים להביאן בחשבון, ללא קשר למספר הדירות הקיימות במתחם. דהיינו, יש להביא בחשבון את החלק היחסי במתחם לפי טבלאות ההקצאה שהוכנו ע״י השמאית בוגין כפי שהובא בחשבון בשומה המכרעת הקודמת.

- בהתייחס ל-5 העסקאות שבוצעו במתחם לאחר אישור התכנית, מדובר על פער זמנים ניכר בינן למועד הקובע, אחרי עלויות מחירים חדות[19]. יש להביא בחשבון מקדמי התאמה למועד הקובע, קומה וכו'. לאחר התאמות מתקבל שווי של 2.59 מש"ח לדירה הנדונה.
- בהתייחס לשטח במצב החדש שהוצג בחלופה א' בשומת המשיבה (50,315 מ"ר מבונה), הרי שאכן זהו השטח למגורים[20]. כך גם נערכה טבלת ההקצאות ע"י השמאית נחמה בוגין וכך גם עולה ממסמכי התכנית ומשיחה עם אדר' התכנית. בשומת הח"מ המכרעת הקודמת הובא בחשבון שטח של 51,315 מ"ר, כאשר ההפרש של ה-1,000 מ"ר נובע משטח המיועד למועדון דיירים. ברוב הפרויקטים של פינוי בינוי קיימים שטחים כאלו לשימוש כמועדון דיירים, חדרי כושר וכו' ואלה מגולמים בשווי.

[19] שנת 2020 אכן הייתה שנה של אי וודאות לאור משבר הקורונה, אולם לא כך הדבר ביחס לשנת 2021. באשר לעסקה בנכס הנדון, העסקה אינה רלוונטית. המועד הקובע הוא שנת 2017.

[20] לעניין ה-1,000 מ"ר למועדון דיירים, בשומת הוועדה המקורית לא הובא בחשבון שטח זה ואילו בדיון נטען שיש להביאו בחשבון.

10.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בגין תכנית גב/589 (503-0220798) מיום 01/01/2018, הינה בשל מימוש בדרך מכר של דירת מגורים בשטח של כ-91 מ״ר, הממוקמת בקומה שלישית עליונה במבנה וותיק המצוי בגו״ח 6162/122, ברחוב ההסתדרות 7, בשכונת ״תל גנים״, בגבעתיים.

התכנית חלה על חטיבת קרקע של כ-26 דונם, ומטרתה התחדשות צפון רחוב ההסתדרות בגבעתיים, תוך פינוי 6 מבני מגורים ומבנה ציבור והקמת מתחם מגורים התואם את מגמות התכנון העכשוויות, דהיינו, הקמת 4 מגדלי מגורים בגובה כולל של 25 קומות כ״א, הקמת מבני ציבור, ושטחי רצפות לצרכי ציבור, פיתוח שטחים ציבוריים, קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה. מאחר ובהתאם להוראות התכנית, במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה כל יחידות הדיור הקיימות יוקצבו לתאי שטח 1 ו-2, להלן ריכוז זכויות הבניה בתאי שטח אלו (עפ״י סיכום זכויות הבניה בעמודות השונות שבטבלה[21]):

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

בחלקה שבנדון, ערכתי שומה מכרעת בהתייחס לתכנית זו ביחס לדירה הממוקמת בקומה הרביעית (להלן: ״שומתי הקודמת״), במסגרתה, התייחסתי למתודולוגיה הראויה לבחינת ההשבחה, בהתבסס על הפסיקה בעניין ״אשדר״[22]. לאור פס״ד אשדר ובשים לב לפער בין המועד הקובע למועד העסקה (כאן), הבאתי בחשבון מתודולוגיה זו, בעת חישוב ההשבחה. אציין כי גם הצדדים נקטו במתודולוגיה לקביעת השווי במצב החדש, כנגזרת משווי תאי שטח 1 ו-2. בשומתי המכרעת הקודמת קבעתי שווי למ״ר מבונה בסך של 11,000 ₪. איני מוצא לסטות מקביעתי זו בעניין זה וכן בעניין השטח העיקרי של 51,315 מ״ר שהותר בתאי שטח 1-2 (ראה ה.ש 13 ו-21). כמו כן, איני מוצא לסטות מקביעותי ביחס למקדמי הדחיה והמושע (7 שנים; ש.ה. 7%), ולשיעור ההיוון לדמי

[21] כאמור בהערת שוליים 14, האמור בטבלת זכויות והוראות בניה זו גובר במקרה של סתירה על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. יצוין כי בטבלה קיימת סתירה בין סה״כ שטחי הבניה כמפורט בעמודה שכותרתה ״סה״כ שטחי בניה״, לאלה המפורטים בעמודות הקודמות של שטחי הבניה (מעל הכניסה הקובעת – עיקרי / שירות; מתחת לכניסה הקובעת – עיקרי/שירות). כמו גם סתירה להערות ברמת הטבלה ראה הערה 1. א. בשומה זו יובאו בחשבון השטחים כפי שפורטו בעמודות השונות (לפי הפירוט הנרחב).

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

השכירות בתקופת הביניים (60 ₪/למ״ר לפי ש.ה. 4%). באשר לשווי היחסי הרי שזה יובא בחשבון בהתאם לטבלאות ההקצאה בהכנה בדומה לקביעתי בשומתי הקודמת (0.581%).

שווי מצב קודם: בשומתי הקודמת במקרקעין שבנדון, הגעתי לכלל דיעה כי שווי מ״ר בנוי במצב קודם לדירה בקומה רביעית, המבטא בצורה המיטבית גם את היקף זכויות הבניה, הינו בגבולות הסך של 25,500 ₪ למ״ר[23], וזאת בשים לב לנטרול הליכי קידום התכנית מחד[24] והתאמה למועד הקובע. שווי זה נקבע, בין היתר, בהסתמך על נתונים מעסקאות שבוצעו טרם הפקדת התכנית (לפני דצמבר 2016), בעדיפות לכאלה שבוצעו בקומה אחרונה מרחוב ההסתדרות, ואשר שטחן דמה לנשוא השומה (שם) וסביר כי הרחבת הדירה, ככל שהייתה קיימת בקומה הושלמה.

לאור המחלוקת בין הצדדים, לעניין שווי מ״ר בנוי בדירה שבנדון, הממוקמת בקומה שלישית, בחנתי בנוסף עסקאות בסביבה בקומות נמוכות יותר, ואשר שטחן דומה לנשוא השומה:

כתובת		יום מכירה	תמורה ב-₪	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	שווי מ״ר בנוי
ההסתדרות	21	22/10/2015	2,390,000	1970	98	4	4	24,388
ההסתדרות	21	31/03/2015	1,970,000	1970	91	4	3	21,648
ההסתדרות	17	04/08/2016	2,050,000	1970	90	4.5	1	22,778
ממוצע		18/11/2015			93	4.2	2.7	22,938
		01/01/2018	מקדם התאמה למועד הקובע					1.041
		שווי ממוצע ב-₪						**23,879**

תל אביב		Q4/2015	2,853,000
תל אביב		Q1/2018	2,970,000

בשים לב למכלול הנתונים שאמדו בפני, בהתאמה למיקום ולמצב הפיזי של הנכס נשוא השומה, הגעתי לכלל דיעה כי שווי מ״ר בנוי הינו בסך של 25,000 ₪, כבשומת המשיבה.

[23] אציין כי בשומת השמאי המכריע בעז קוט בגו״ח 6163/71, ברח׳ ההסתדרות 46 גבעתיים, נקבע שווי מ״ר בנוי במצב קודם, למועד קובע 30/07/2018, בסך של 25,000 ₪ למ״ר.

[24] אף טרם ההפקדה.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שווי מצב קודם			
שטח בנוי (מ״ר)			91
שווי למ״ר בנוי ב-₪			25,000
סה״כ שווי מצב קודם ב-₪			**2,275,000**
שווי מצב חדש			
חלופה א׳			
מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	סה״כ שטח אקווי׳
עיקרי מגורים ד׳	51,315	1.00	51,315
ממ״דים	6,250	1.00	6,250
סה״כ			57,565
שווי מ״ר קרקע מבונה (כבשומת המשיבה)			11,000
סה״כ			633,215,000
עלויות הריסה ופינוי מגלם העתקת/פינוי עצים (שטח כבשומת המבקש)	10,907	300	-3,272,100
עלות הקמת מבנה ציבור (כבשומת הצדדים)	1,000		-8,500,000
סה״כ שווי חדש			621,442,900
שווי יחסי לפי טבלאות הקצאה בהכנה		0.581%	3,610,583
דחייה כולל מושע 7 שנים (שיעור היוון 7%)		0.62	2,248,490
דמי שכירות בתקופת הביניים (שיעור היוון 4%)	65,520	6.00	393,255
סה״כ שווי במצב חדש			**2,641,744**
ההשבחה ב-₪			**366,744**

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

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

11.1. מיקומו של הנכס בגבעתיים.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

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

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

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

11.6. זכויות בעלות.

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

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

12. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כחלקת משנה 74 בגו"ח 6162/122, ברחוב ההסתדרות 7 בגבעתיים, הינה בסך של 366,744 ₪. היטל השבחה הינו בסך של 183,372 ₪.

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

ולראיה באתי על החתום,

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