ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

26 במאי 2019
מספר מנוי: 4-2019
מספרנו: 417

לכבוד
המבקשים, טל בר מגורים בע"מ ואח'
באמצעות השמאים
דני טרשנסקי ושני אהרון
dani@ktap.co.il

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

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6161, חלקות 320 ו- 332 רחוב ריינס 62 ו- 64, גבעתיים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות גב/353, גב/258/א, גב/353/ד, גב/מק/258/ו, קב/מק/353/ה, גב/מק/2002, גב/353/ו, גב/מק/647.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1] ובדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20180116.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
גב/353	09/04/1982
גב/258/א	31/12/1982 (*)
גב/353/ד	12/08/1994
גב/מק/258/ו	06/11/1998
גב/מק/353/ה	08/12/1998
גב/מק/2002	08/04/2003
גב/353/ו	02/03/2005
גב/מק/647	08/03/2018

(*) הצדדים הביאו בחשבון מועד קובע שגוי (01/01/1983).

[1] הסכם קומבינציה מיום 20/11/2016 כמפורט בסעיף 6 בהמשך.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 31/03/2019.

2.3 ביום 25/03/2019 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים[2]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	שני מבנים המיועדים להריסה והקמת מבנה מגורים חדש
גוש	6161
חלקות	332 ,320
שטח כל אחת מהחלקות	417 מ"ר
זכויות משפטיות	חכירה לדורות
מיקום	רחוב ריינס 62, 64, גבעתיים

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס ממוקם ברחוב ריינס 62, 64, בשכונת ארלוזרוב בגבעתיים.
רחוב ריינס הינו רחוב דו סטרי, המחבר בין דרך בן גוריון במזרח ורחוב ויצמן במערב.
הסביבה הקרובה מאופיינת במבני מגורים בני 2 קומות מעל קומה מפולשת, בבניה ותיקה לצד בניינים חדשים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון כולל 2 חלקות (320, 332 בגוש 6161) כל אחת בשטח 417 מ"ר ובעלת צורה רגולרית דמוית ריבוע. החלקות פונות בחזית צפונית לרחוב ריינס.
פני הקרקע משופעים ויורדים ממערב למזרח.
על כל אחת מהחלקות קיים מבנה מגורים ותיק בן שתי קומות, מעל קומת עמודים מפולשת ומקורה בגג רעפים.
בכל מבנה שתי יח"ד בקומה (סה"כ 4 יח"ד בכל מבנה).

[2] מטעם המבקשים השתתפו גם שמאי המקרקעין שני אהרון ועו"ד אריאל קמנקוביץ ב"כ חברת טל בר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. המצב התכנוני

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית גב/53

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 761 מיום 06/05/1960.

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים א' עם זכויות בניה כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
- שטח בנייה - 25%.

על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל בנוסף לנספח הרגיל. שטח הנספח (אזור מגורים א') - 5%, גובה הנספח - 2.40 מ' (כולל עובי התקרה).

שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

- מס' קומות - 2.
- מרתף - לא יעלה על 65% מהשטח המותר, אם שוכנעה הוועדה כי יש אפשרות להקימו.

5.1.2 תכנית גב/123

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1216 מיום 23/09/1965.

התכנית מתירה באזור מגורים א' בניית 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומגדילה את זכויות הבניה ל- 30% בקומה (סה"כ 60% בשתי קומות). שטח המדרגות נכלל באחוזי הבניה של הקומה בה הוא נמצא.

על מגרשים מדרוניים בסמכות הועדה להתיר בנוסף, דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים, בשטח שלא יעלה על 15% משטח המגרש.

5.1.3 תכנית גב/159

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1458 מיום 20/06/1968.

התכנית מגדילה את שטח המרפסות שלא ייכלל בשטח הבית מ-25% ל- 30% משטח הבית.

5.1.4 תכנית גב/170

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1543 מיום 14/08/1969.

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים א'2. זכויות הבניה כבאזור מגורים א' ובנוסף הוגדרו תנאים מיוחדים למתן היתרי בניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.5 <u>תכנית גב/258</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2119 מיום 19/06/1975.

התכנית מאפשרת סגירת 1/3 משטח המרפסות המותר במסגרת קווי הבניין.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תכנית גב/353</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2797 מיום 25/03/1982.

התכנית קובעת תנאים לבניה על גגות בתי מגורים, כמפורט:

- חדר יציאה לגג - 23 מ"ר ברוטו לכל יח"ד בקומה העליונה ובתנאי שסך שטח הבניה בגג לא יעלה על 40%. גובה החדר לא יעלה על 2.50 מ'.
- עליית גג - עד 12 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה עד 40% ותותר הבלטת קירות עליית הגג עד 1.0 מ' מהגג המשופע.

5.2.2 <u>תכנית גב/258/א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2874 מיום 16/12/1982.

התכנית מגדילה את זכויות הבניה באזור מגורים א'2 וקובעת כי במגרשים עד 550 מ"ר ניתן יהיה לבנות 39% בקומה (סה"כ 78% בשתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת). בנוסף התכנית מתירה מחסן בשטח 12.0 מ"ר ומוסך בשטח 15.0 מ"ר לכל יח"ד. הוראה בתכנית המעניקה אחוזי בניה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות מבני עזר וכד' לא תהיה עוד בתוקף.

לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה בבניין, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.

5.2.3 <u>תכנית גב/385</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3475 מיום 25/08/1987.

התכנית מוסיפה 5% בניה בבניינים בני 3 קומות ומעלה לשם התקנת מעלית.

אין חובה להתקין מעליות בבניין בן 3 קומות.

5.2.4 <u>תכנית גב/353/ד</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4235 מיום 28/07/1994.

התכנית מבטלת את תכנית גב/353 וקובעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, כמפורט:

- חדר יציאה לגג - 23 מ"ר ברוטו לכל יח"ד בקומה העליונה ובתנאי שסך שטח הבניה בגג לא יעלה על 40%. גובה החדר לא יעלה על 2.50 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- עליית גג - רום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מהמפלס העליון של ריצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ושיפוע הגג לא יקטן מ- 40%. בגג משופע חלקי, תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר.
- פרגולה - 23 מ"ר ולא מעל 1/3 משטח מרפסת הגג.

5.2.5 <u>תכנית גב/406</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4235 מיום 28/07/1994.

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים כמפורט:

- בבית מגורים בודד לא תותר הקמת קומת מרתף תחתונה.
- אישרה הועדה קומת מרתף, לא תאשר חניה אלא בתוך קומת המרתף.
- שטח - בגבולות קווי הבניין.
- גובה - 2.20 מ' וניתן להגדלה עד 2.50 מ', אם הדבר נחוץ לצורך התקנת מתקני גילוי עשן והתזת מים, לצורך איוורור גזים או כל צורך חיוני בטיחותי אחר.
- תכליות - חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות וכד', אחסנה, משחקים לילדים, ספורט ופעילות פנאי. לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר (למעט פעילות פנאי).

5.2.6 <u>תכנית גב/מק/258/ו</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4690 מיום 22/10/1998.

התכנית נועדה לכלול את ההקלות הכמותיות כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה במסגרת הוראות התכנית. תוספת שטח רצפה בשיעור 6% + 5% בגין מעלית. סה"כ אחוזי הבניה לבניין 89% במקום 78% במצב קודם.

5.2.7 <u>תכנית גב/מק/353/ה</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4701 מיום 23/11/1998.

התכנית מתירה בניית פרגולה בצמוד לחדר על הגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן מבניהם.

גובה הפרגולה יותאם ארכיטקטונית למבנה שאליו היא צמודה ואולם לא יהיה פחות מ- 2.20 מ'.

הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם). לא תותר בניית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם.

יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה או תחתיהן בתנאים הבאים:

- הקירוי או המילואות יהיו מחומר שקוף בלבד וקל משקל.
- חתך הצד של חומר הכיסוי, במקרה של כיסוי מעל או מתחת קורות הפרגולה, יוסתר באמצעות קרניז בפרט אדריכלי מתאים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.8 <u>תכנית גב/מק/2002</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5169 מיום 24/03/2003.

התכנית שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבניה, כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות. אין בתכנית כדי להוסיף על סך השטחים המותרים לבניה, למעט תוספת שטחי שירות[3].

התכנית קובעת כי באזור מגורים א'2, במגרשים עד 550 מ"ר, זכויות הבנייה הינן:

- שטח בניה עיקרי - 89% (45% לקומה).
- שטחי שירות מעל הקרקע - 35 מ"ר ליח"ד.
- שטחי שירות מתחת לקרקע - 200%.
- מחסנים דירתיים - 10 מ"ר (יחושבו במסגרת שטחי השירות המותרים וימוקמו במרתפי הבניין).
- על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם. תותר הקמת מצללות ועליית גג בגגות משופעים. חישוב שטח עליית הגג לפי תקנות בדבר חישוב שטחים בחוק התו"ב.
- גובה בניין:
  - במגרש עד 550 מ"ר - 4 + קומה מפולשת / קומת כניסה.
  - במגרש מעל 550 מ"ר - 5 + קומה מפולשת / קומת כניסה.

בנוסף קובעת התכנית הוראות כלליות כמפורט:

- קווי בניין במגרשי מגורים - חזית - 4 מ' / כמסומן בתכנית, צדדי - 3 מ'[4], אחורי - 5 מ'[4].
- זכויות הבניה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה לבניין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.
- הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת 5% בגין קומת המרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
- במגרש מדרוני[5], תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים.
- תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת. הועדה המקומית רשאית להתיר בנית קומות נוספות ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך שטחי הבניה המותרים.

[3] התכנית קובעת הוספת שטחי שירות עפ"י תקנה 13(ב)(3) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
[4] מעל קומה חמישית - 0.5 מ' לכל גובה הבניין.
[5] מגרש ששיפוע הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית עולה על 8%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות, לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין. לא ניתן יהיה לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים להרחבת חדרי היציאה לגג. תכסית קומה לא תעלה על תכסית הקומה שמתחת.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ- 50 מ"ר.

5.2.9 <u>תכנית גב/353/ו</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5367 מיום 15/02/2005.
התכנית מרחיבה את שטח חדר היציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר.

5.2.10 <u>תכנית גב/מק/647</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7711 מיום 21/02/2018.
התכנית נועדה לאחד את חלקות 320 ו- 332 בהסכמת בעלים, לצורך הריסת 2 מבנים בני 8 יח"ד ומימוש זכויות מכוח תמ"א 38 על נספחיה. התכנית משנה את קווי הבניין וקובעת קומות וצפיפות יח"ד למגרש המאוחד.
התכנית קובעת כי המגרש המאוחד הינו בשטח 834 מ"ר, ביעוד מגורים ב', עם זכויות כמפורט[6]:

- שטח עיקרי (מעל הכניסה הקובעת) - 992.5 מ"ר.
- שטח שירות (מעל הכניסה הקובעת) - 840 מ"ר.
- שטח שירות (מתחת הכניסה הקובעת) - 1,668 מ"ר.
- אחוזי בניה כוללים - 119%.
- מספר יח"ד - 23.
- מספר קומות (מעל כניסה קובעת) - 7 קומות + קומה שמינית חלקית בנסיגה של 3 מ' לכל הפחות מחזית קדמית.
- קווי בנין - קדמי - 2.8 מ', אחורי - 3 מ', צידי - 4 מ'.
- מרתפים - יותרו עד 3 קומות מרתף בתכסית של 85% לכל היותר. גובה המרתף לא יעלה על 4 מ'. כל שטח המרתפים הטיפוסיים יהיה מיועד לחניות בהתאם לתקן החניה הנדרש. במידה ויישארו שטחים עודפים, תותר הקמת מחסנים וחדרים טכניים, חדרי אשפה, גז, חשמל וכו'.

[6] זכויות הבניה אינן כוללות את השטחים המותרים מכח תמ"א 38 אשר יתווספו בהתאם להוראות נכון למועד מתן תוקף לתכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- יש להקצות 2 מ' בחזית הקדמית לטובת זיקת הנאה להרחבת המדרכה. זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם לשטח המגרש טרם רישום זיקת ההנאה.

5.2.11 <u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי"פ 5397 מיום 18/05/2005, תיקון 1א' 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, תיקון 3א' פורסם בי"פ מספר 7400 מיום 13/12/2016.

להלן עיקרי הוראות התכנית בנושא הריסה ובנייה, בהתאם לתיקון 3א':

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש. תוספת זכויות הבניה יינתנו בבניינים שנקבע בתכנית המפורטת שחלה עליהם שגובהם עולה על 2 קומות או ששטחם הכולל עולה על 400 מ"ר. תוספת הזכויות תהיה כאמור בסעיף 12 או סעיף 14א(א) לתכנית, לפי העניין.

חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיף 12 או סעיף 14א(א) לפי העניין, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

<u>תוספת הזכויות בהתאם לסעיף 12 לתכנית (מפנה לסעיף 11 בתכנית)</u>

- שטח לצורך סגירה ומילוי של קומה מפולשת שיכול לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או/ו לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- שטח הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה. תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים והיא תכלול ממ"ד לכל יח"ד שמיועדת להרחבה. הרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- שטח לצורך הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת הבנייה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה.
- תוספת של עד 2 קומות באחת מאלה: תוספת של שתי קומות עליונות למבנה שלא יחרגו מקו היקף הקומות שמתחתיהן, הקמת אגף נוסף בשטח של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה, או שילוב ביניהם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>תוספת זכויות בהתאם לסעיף 14א(א) לתכנית</u>

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות[7], בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין[8], כמפורט:
  - שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
  - שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
  - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
  - שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.
- הרחבת קומה מפולשת לשטח קומה טיפוסית.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות כמפורט: חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, שטחי מחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

5.3 <u>רישוי</u>

בישיבת הועדה לתכנון ובניה גבעתיים מספר 20180008 מיום 23/05/2018, אושרה בקשה להיתר מספר 20180116 להריסת 2 מבנים קיימים על 2 חלקות (אוחדו בתב"ע גב/מק/647) בני 2 קומות על עמודים ל- 8 יח"ד והקמת מבנה מגורים חדש מכח תמ"א 38, בן 6 קומות וקומת גג מעל כניסה ו- 3 מרתפי חניה:

בקומת מרתף 3-: 13 חניות, 3 מחסנים וחדר גנרטור.

בקומת מרתף 2-: 12 חניות ו- 5 מחסנים.

בקומת מרתף 1-: 12 חניות ו- 5 מחסנים.

בקומת כניסה: 1 דירת גן, מועדון דיירים, חדר אופניים, חדר עגלות, אשפה, חדר משאבות ומאגר מים.

בקומות א'-ב': 4 יח"ד בכל קומה.

בקומות ג'-ו': 3 יח"ד בכל קומה.

[7] קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

[8] לא יובאו בחשבון במניין הקומות - קומות בתת הקרקע, קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, קומה מפולשת אלא אם השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בקומת גג: 2 דירות פנטהאוז.
סה"כ: 13 מחסנים, 37 חניות ו- 23 יח"ד.

6. <u>מצב משפטי</u>

בתאריך 20/11/2016 נחתם הסכם קומבינציה בין טל בר מגורים בע"מ (להלן "היזם") לבין כל בעלי הזכויות בבניינים שברחוב ריינס 62 ו- 64 בגבעתיים הידועים גם כחלקות 320 ו- 332 בגוש 6161 (להלן "הבעלים").
בהתאם להסכם, היזם יבצע עבור הבעלים פרוייקט של הריסת הבניינים הקיימים והקמת בניין חדש במסגרת הוראות תמ"א 38.
היזם יקבל בתמורה את כל זכויות הבעלים במקרקעין ובדירות הקיימות, למעט החלק עליו ייבנו הדירות החדשות שימסרו לבעלים[9] ולרבות החלקים היחסיים ברכוש המשותף והצמדות שיוצמדו לדירות אלה וזאת באופן שבו כל זכויות הבעלים במקרקעין ובדירות הקיימות ובתוספת אותו חלק עליו ייבנו הדירות, יהיה עד לסך כולל של 960 מ"ר[10].
ככל שתאושרנה זכויות בניה נוספות מעבר לזכויות הבניה[11] (קרי שטח עיקרי מעל 2,600 מ"ר שישמשו לצורך בניית הפרויקט), אשר אינו חלק מהממכר והיזם יבקש לנצלו במסגרת הפרויקט, אזי הן יחולקו בהתאם ליחס הקומבינציה בין הצדדים בהסכם זה כמפורט: 37% - ישויכו לבעלים, 63% - ישויכו ליזם.

7. <u>שומות הצדדים</u>

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
גב/353	₪45	₪45
גב/258/א	₪82	₪82
גב/353/ד	₪5,780	₪0
גב/מק/258/ו	₪136,328	₪0
גב/מק/353/ה	₪24,370	₪24,370
גב/מק/2002	₪646,876	₪0
גב/353/ו	₪101,454	₪0
גב/מק/647	₪655,680	₪0

[9] 8 דירות בנות 5 חדרים בשטח של יפחת מ- 120 מ"ר לדירה, בתוספת מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ- 12 מ"ר ולכל דירה צמודים 2 מקומות חניה תת קרקעיים, מחסן וחלק יחסי ברכוש המשותף.
[10] 960 מ"ר = 120 מ"ר X 8 דירות.
[11] כל זכויות הבניה המוקנות למקרקעין במועד חתימת ההסכם ו/או שיוקנו למקרקעין עד למועד הגשת היתר בניה מכח הוראות תמ"א 38 על תיקוניה וכל תכנית אחרת שחלה ו/או תחול על המקרקעין וזאת עד לשטח עיקרי בסך כולל של 2,600 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

8.1 החלק לחיוב במכר ובהיתר

- שמאית המשיבה הסבירה כי מאחר שהיה מימוש חלקי בדרך של מכר בשנת 2016, חויבה השבחה בגין כל הזכויות לתכניות שאושרו עד למועד זה, בהתאם למידת המימוש[12], המהווה כ- 63.75% ובגין יתרת הזכויות חויבה השבחה בהתאם לבקשה להיתר.
- בהתאם למועדי הרכישה של תתי החלקות בוצע חיוב במכר רק לגבי החלק של היחידות שנרכשו לפני המועד הקובע של כל תכנית, כמפורט:

תכנית	מועד קובע	מספר תתי חלקות (*)	חלק לחיוב (**)
גב/353	09/04/1982	4	4/8
גב/258/א	31/12/1982	5	5/8
גב/353/ד	12/08/1994	5	5/8
גב/מק/258/ו	06/11/1998	5	5/8
גב/מק/353/ה	08/12/1998	5	5/8
גב/מק/2002	08/04/2003	6	6/8
גב/353/ו	02/03/2005	6	6/8
גב/מק/647	08/03/2018	8	1

(*) מספר תתי החלקות שנרכשו לפני המועד הקובע.

(**) חלקה של כל תת חלקה הינו 1/8 מסך הזכויות בחלקות 320 + 332.

- שמאי המבקשים מקבלים את שיעורי המימוש שהובאו בחשבון בשומת המשיבה לגבי המכר ולגבי הבקשה להיתר.

בהתאם לכך, השומה המכרעת נערכה לתכניות השונות, בהתאם למועדי הרכישה של תתי החלקות השונים, כמוסכם לעיל.

- בהסכם הקומבינציה נקבע כי חלוקת הזכויות הינה 37% לבעלים ו- 63% ליזם (להבדיל משומות הצדדים שהביאו בחשבון חלוקת זכויות של 36.35% לבעלים ו- 63.75% ליזם). בהתאם לכך, הנכס מומש בשני שלבים, מימוש מלא במכר של 63% מהזכויות ומימוש חלקי בהיתר[13] של 37% מהזכויות.

[12] שטח פלדלת של דירות הבעלים חלקי שטח פלדלת לפרויקט כולו לפי ההיתר.
[13] בהיתר אין ניצול של מלוא זכויות הבניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.2 <u>השבחה בגין תכנית גב/353 ליום 09/04/1982</u>

8.2.1 <u>עמדת המשיבה</u>

- התכנית אפשרה בניית חדר גג בשטח 23 מ"ר, לכל דירה בקומה העליונה.
- הובא בחשבון כי בנכס הנדון ניתן לבנות 4 חדרי גג, בדחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס (דחיה של 28 שנה עד לשנת 2010)[14].
- השווי הראוי הינו 300 $ (5.91 ₪) למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות[15] ועל חוברת "מקרקעין וערכם" לחודש יולי 1982 (שווי קרקע לחדר בגבעתיים - באזור טוב - 220,000 שקל ישן, באזור בינוני - 135,000 שקל ישן).
- ההשבחה חושבה בגין המכר בשיעור 63.75% בעסקת הקומבינציה ובהתאם לשיעור יח"ד שנרכשו טרם מועד אישור התכנית.
- תחשיב ההשבחה:

שטח חדר גג	23 מ"ר
מספר חדרי גג	4
מקדם שווי	1.30
דחיה כולל מושע	0.20
שווי מ"ר מבונה	$300
שער חליפין	0.0197
חלק המכר	63.75%
שיעור יח"ד שנרכשו לפני המועד הקובע	4/8
השבחה	**₪45**

8.2.2 <u>עמדת המבקשים</u>

אין השגה על היטל ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה לתכנית זו, חרף העובדה כי מקדם הדחיה הראוי למימוש, גבוה יותר.

מדובר בבניין מגורים המאוכלס ע"י בעלי זכויות פרטיים שאינם יזמים ובחלקם בעלי זכויות מבוגרים. אמנם המבנה נבנה בשנות ה- 60 ונדרש חיזוקו, אך לא רק בתקופת החיים הפיזיים מסתכמת תקופת הדחייה. דינמיקת השוק מעידה כי מימוש זכויות בנייה מתרחש עקב התערבות יזם חיצוני המקבל נתח מזכויות הבניה ומהרווח הצפוי. גם הליך מציאת יזם ומשא ומתן הינו מורכב ואינו וודאי. ניתן להתרשם כי ברחוב ריינס, בו רוב החלקות זהות מבחינה תכנונית ופיזית, לא נוצלו השבחות תאורטיות כגון: תוספת חדרי גג, פרגולות ועוד.

לאור האמור לעיל, נראה כי מועד חתימת ההסכם בשנת 2016 מגלם את תקופת הדחיה האמיתית ובהתאם אליה יש לחשב את ההשבחות השונות.

[14] הבניין הוקם בתחילת שנות השישים.
[15] יצחק ברמן (גו"ח 6163/110), ניקי פרימו (גו"ח 6160/68), מנחם מלוכנא (גו"ח 6164/155).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.2.3 <u>הכרעה</u>

- הצדדים מסכימים כי לא כלכלי לממש את זכויות הבניה בגג באופן מיידי ולכן הביאו בחשבון דחיה לתום החיים הכלכליים (שמאית המשיבה 28 שנה ושמאי המבקשים 34 שנה).

לאור עלויות ההתאמה הנדרשות לפירוק הגג ויציקת תקרות אני מקבל את עמדת הצדדים במקרה זה. בהתאם לכך, המימוש הצפוי של חדרי היציאה לגג יתקיים לאחר הריסת המבנה ולכן אינו משוייך רק לבעלי הדירות בקומה העליונה, אלא לכל הבעלים שהיו בעלי זכויות במועד הקובע.

הערכת תום החיים הכלכליים של נכס צריכה להבחן לא רק ביחס למועד הקמתו, אלא בהתאם לראיית המצב במועד הקובע במכלול של היבטים ובכללם: מצב הנכס בפועל, סביבת הנכס, יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות. בהקשר לזכויות הבלתי מנוצלות, ראוי לציין כי המגמה של הריסה ובניה מחדש בבתים בבניה רוויה (בניגוד לצמודי קרקע), התעוררה בעיקר בעקבות פרסומה של תמ"א 2/38 בשנת 2010, בעוד המועד הקובע של התכנית הנדונה הינו בשנת 1982. לאור האמור לעיל, אני מעריך את יתרת החיים הכלכליים של הנכס במועד הקובע, ב- 35 שנה. הדחיה מגלמת גם את גורם המושע.

- הצדדים מסכימים כי השווי הראוי הינו 300 $ (5.91 ₪) למ"ר מבונה. מבדיקה שערכתי מצאתי כי שווי זה סביר ואני מקבלו.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה לתכנית גב/353 ליום 09/04/1982		
שטח חדר גג	23 מ"ר	
מספר חדרי גג לחיוב	4	
מקדם שווי	1.00	
שטח אקו' חדרי גג		92 מ"ר
תכסית בנין לפי זכויות (*)	325 מ"ר	
שטח חדר מדרגות	-24 מ"ר	
שטח חדרי גג	-92 מ"ר	
שטח מרפסת גג	209 מ"ר	
מקדם שווי	0.25	
שטח אקו' מרפסת גג		52 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'		144 מ"ר
דחיה כולל מושע (35 שנה, 6%)		0.13
שווי מ"ר מבונה		$300
שער חליפין		0.0197
חלק המכר		63%
שיעור יח"ד שנרכש לפני המועד		4/8
השבחה		**₪34.95**

(*) 325 מ"ר = 1.3 (מרפסות) X 30% X 834 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.3 <u>השבחה בגין תכנית גב/258/א ליום 31/12/1982</u>

8.3.1 <u>עמדת המשיבה</u>

- במצב קודם הזכויות הינן 60% שטח עיקרי + מרפסות בשיעור 30% מהשטח העיקרי (1/3 מהמרפסות סגורות ו- 2/3 מהמרפסות פתוחות). במצב חדש לעומת זאת הזכויות הינן 78% שטח עיקרי ללא זכויות למרפסות.
- השווי הראוי הינו 360 $ (13.32 ₪) למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות[16].
- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי (60%)	500.40 מ"ר	1.00	500.40 מ"ר
מרפסות סגורות (1/3)	50.04 מ"ר	1.00	50.04 מ"ר
מרפסות פתוחות (2/3)	100.08 מ"ר	0.50	50.04 מ"ר
סה"כ			600.48 מ"ר
מצב חדש			
עיקרי (78%)	650.52 מ"ר	1.00	650.52 מ"ר
תוספת שטח אקו'			50.04 מ"ר
דחיה כולל מושע			0.20
שווי מ"ר מבונה			$360
שער חליפין (*)			0.036
שיעור יח"ד שנרכשו לפני המועד הקובע			5/8
השבחה			**₪81**

(*) שער החליפין צריך להיות 0.037 במקום 0.036, שכן המועד הקובע אמור להיות 31/12/1982 במקום 01/01/1983 כפי שהובא בחשבון ע"י שמאית המשיבה.

8.3.2 <u>עמדת המבקשים</u>

אין השגה על היטל ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה לתכנית זו, חרף העובדה כי מקדם הדחיה הראוי למימוש, גבוה יותר.

8.3.3 <u>הכרעה</u>

- במצב הקודם קיימות זכויות בניה בשיעור 60% ובנוסף להן הותרו מרפסות בשיעור 30% מהשטח הבנוי, כלומר 18% משטח המגרש. בתכנית ג/258 משנת 1975 הותרה כבר סגירת 1/3 מהמרפסות (6%) והפיכתן בפועל לשטח עיקרי. התכנית הנדונה, ג/258/א מתירה סגירת יתרת המרפסות, 12%, והפיכתן לשטח עיקרי בדירה.

[16] לבנה אשד (גו"ח 6166/332), ניקי פרימו (גו"ח 6160/68), מנחם מלוכנא (גו"ח 6146/155).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בקביעת שווי המרפסות במצב קודם, יש לקחת בחשבון כי מדובר במרפסות מקורות וסגורות משלושה כיוונים אשר רובן/כולן נסגרו בתריסים גם לפני אישורה של התכנית, כמו בבניינים רבים אחרים ברחבי הארץ. אין ספק כי קונה פוטנציאלי היה לוקח בחשבון גורם זה ומעריך את השווי בהתאם. השפעה זו על השווי אפשרית במקרים רבים, בסמוך לפני אישורה של כל תכנית, אולם בחישוב היטל ההשבחה יש להתעלם מעליית שווי שנוצרה כתוצאה מאישורה הצפוי של התכנית המשביחה או משימוש שנעשה ללא היתר ואשר השפיע על השווי. לפיכך, הובא בחשבון כי מקדם השווי למרפסות פתוחות במצב קודם הינו 0.80.

- הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות. הדחיה הסבירה במועד הקובע לתום חייו הכלכליים של הנכס (כולל דחיה למושע) היא 35 שנה.
- הצדדים מסכימים כי השווי הראוי הינו 360 $ (13.32 ₪) למ"ר מבונה. מבדיקה שערכתי מצאת כי שווי זה סביר ואני מקבלו.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה לתכנית גב/258/א ליום 31/12/1982			
מצב קודם			
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי (60%)	500.40 מ"ר	1.00	500.40 מ"ר
מרפסות סגורות (1/3)	50.04 מ"ר	1.00	50.04 מ"ר
מרפסות פתוחות (2/3)	100.08 מ"ר	0.80	80.06 מ"ר
סה"כ			630.50 מ"ר
מצב חדש			
עיקרי (78%)	650.52 מ"ר	1.00	650.52 מ"ר
תוספת שטח אקו'			20.02 מ"ר
דחיה			0.13
שווי מ"ר מבונה			$360
שער חליפין			0.037
שיעור יח"ד שנרכש לפני המועד הקובע			5/8
השבחה			**₪21.68**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.4 השבחה בגין תכנית גב/353/ד ליום 12/08/1994

8.4.1 עמדת המשיבה

- התכנית אפשרה הקמת פרגולה בשטח 23 מ"ר, לכל דירה בקומה העליונה. הפרגולה מקורות עץ עם מרווחים. כמעט בכל המקרים של בניית חדרי גג מבוקשת בניית פרגולה בצמוד לשטח העיקרי המאפשרת אזור ישיבה מוצל חלקית באקלים החם באזורנו. בהתאם לכך, תורמת הפרגולות לשווי ברורה והובאה בחשבון במקדם השבחה 0.10.
- עסקת הקומבינציה הינה מעין מושע בין הבעלים והיזם. בהתאם לכך, עבור חלק המימוש במכר (63.75%) הובאה בחשבון ההשבחה בגין מלוא הזכויות שנוספו (פרגולות עבור 4 חדרי גג) ועבור המימוש בהיתר (36.25%) הובאה בחשבון השבחה בגין הזכויות שמומשו בהיתר (פרגולות בשטח 48.84 מ"ר).
- השווי הראוי הינו 1,000 $ (3,028 ₪) למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות[17].
- תחשיב ההשבחה:

השבחה בגין מכר		
שטח פרגולה בגג	23.00 מ"ר	
מספר דירות גג	4	
מקדם השבחה	0.10	
דחיה כולל מושע	0.40	
שווי מ"ר מבונה	$1,000	
שער חליפין	3.028	
חלק המכר	63.75%	
שיעור יח"ד שנרכשו לפני המועד הקובע	5/8	
השבחה בגין המכר		**₪4,440**
השבחה בגין בקשה להיתר		
שטח פרגולות מבוקש בהיתר	48.84 מ"ר	
מקדם השבחה	0.10	
דחיה כולל מושע	0.40	
שווי מ"ר מבונה	$1,000	
שער חליפין	3.028	
החלק בהיתר	36.25%	
שיעור יח"ד שנרכשו לפני המועד הקובע	5/8	
השבחה בגין בקשה להיתר		**₪1,340**
סה"כ השבחה		**₪5,780**

[17] ניקי פרימו (גו"ח 6160/68), בצלאל קציר (גו"ח 6160/558), אמנון ניזרי (גו"ח 6168/712), מנחם מלוכנא (גו"ח 6154/933), רן וירניק (גו"ח 6161/504,505,569).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.4.2 <u>עמדת המבקשים</u>

- השטח שמומש בהיתר הבנייה הינו כ- 48.84 מ"ר ל- 2 החלקות. הובא בחשבון כי שטח זה משקף את השימוש האופטימלי במועד הקובע (אלה השטחים שהיזמים בחרו לממש ולא בכדי), כאשר שימוש מעבר לו אינו יעיל ואינו תורם לשווי.
- תרומתן של פרגולות העשויות מאלמנטים ניידים ושקופים לדירות הגג, במועד הקובע, מוגבל עד מאוד. אלמנטים אלה לא מאפשרים הצללה/הגנה מפני גשם במרבית שעות היום וברוב ימות השנה.
- על בסיס מקדם השבחה 0.10 לשטח שמומש, מתקבלת תרומה זניחה של 4.8 מ"ר אקוויוולנטי ובהתחשב בעלויות הבנייה, לא קיימת השבחה.

תמיכה לעמדה זו ניתן למצוא בשומה מכרעת של שלומי יפה (גו"ח 6168/704):

> **בבואנו לבחון את ההשבחה בגין האפשרות לבניית פרגולות הבאתי בחשבון כי השטח לחיוב לפי הבקשה להיתר עומד על 45.08 מ"ר וע"ב מקדם 0.1 מתקבל כי סך השטח האקו' לחישוב ההשבחה עומד על 4.5 מ"ר אקו'. יחד עם זאת אני מעריך כי שווי הפרגולה כבנויה אינו גבוה מעלות בנייתה ולכן אני קובע כי אין תרומה ממשית לפרגולה ללא כיסוי וללא קירות ולכן מדובר בהשבחה זניחה.**

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי עלות התקנתן של הפרגולות אינה רלוונטית מכיוון שהובאה בחשבון רק תרומת מרכיב הקרקע שלהן. רוב השמאים מחייבים השבחה בגין זכויות אלה ובפרט בתחום גבעתיים בה אושרה בתכנית מאוחרת יותר (גב/353/ה) בניית פרגולה מקורה וסגורה לחלוטין מאלמנטים ניידים המשמשת לשימושים עיקריים. שווי הפרגולה עם מרווחים בתכנית זו מתקזז כמצב קודם עם השווי לפרגולות בתכנית גב/353/ה.

8.4.3 <u>הכרעה</u>

- פרגולה משפרת את השימוש במרפסת הגג ולכן משביחה. מקדם השווי למרפסת גג הוא 0.25 ובהתאם לכך המקדם הראוי לשטח מרפסת המקורה בפרגולה הוא 0.30 (מקדם השבחה 0.05).
- איני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי עלות הקמת הפרגולה מאיינת את ההשבחה.
- הפרגולה ניתנת להקמה בצמוד לחדרי יציאה לגג. בהתאם להכרעתי בסעיף 8.2.3 לעיל, מימוש חדרי הגג כלכלי רק לאחר תום החיים הכלכליים של הנכס ולכן גם מימוש הפרגולות נדחה למועד זה. משך הדחיה הסביר במועד הקובע (לרבות בגין המושע) הוא 25 שנה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שמאי המבקשים טוענים כי אין לחייב מעבר לשטח הפרגולות שמומשו בהיתר, כיוון שזה השימוש היעיל והטוב במועד הקובע.

איני מקבל טענה זו כיוון שבמועד הקובע סביר היה להניח כי בתום החיים הכלכליים יוקמו 2 בניינים חדשים עם 2 חדרי גג בכל אחד מהם, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה שמקנה התכנית (4 פרגולות בשטח 23 מ"ר כ"א). בהתאם לכך, יש להביא בחשבון השבחה למימוש מלא עבור מרכיב המימוש במכר בשיעור 63% והשבחה למימוש בפועל עפ"י ההיתר בשיעור 37%.

- שמאית המשיבה מביאה בחשבון שווי של 1,000 $ (3,028 ₪) למ"ר מבונה, כאשר שמאי המבקשים אינם חולקים על כך. מבדיקה שערכתי מצאת כי שווי זה סביר ואני מקבלו.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה לתכנית גב/353/ד ליום 12/08/1994		
השבחה בגין מכר		
שטח פרגולה לדירה בקומה עליונה	23.00 מ"ר	
מספר דירות בקומה עליונה	4	
מקדם השבחה	0.05	
דחיה כולל מושע	0.23	
שווי מ"ר מבונה	$1,000	
שער חליפין	3.028	
חלק המכר	63%	
שיעור יח"ד שנרכש לפני המועד	5/8	
השבחה בגין המכר		**₪1,278**
השבחה בגין בקשה להיתר		
שטח פרגולות מבוקש בהיתר	48.84 מ"ר	
מקדם השבחה	0.05	
דחיה כולל מושע	0.23	
שווי מ"ר מבונה	$1,000	
שער חליפין	3.028	
החלק בהיתר	37%	
שיעור יח"ד שנרכש לפני המועד	5/8	
השבחה בגין בקשה להיתר		**₪398**
סה"כ השבחה		**₪1,676**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.5 <u>השבחה בגין תכנית גב/מק/258/ו ליום 06/11/1998</u>

8.5.1 <u>עמדת המשיבה</u>

- התכנית מאפשרת תוספת 11% במקום האפשרות שהיתה לקבל הקלות בהיקף דומה.
- השווי הראוי הינו 1,100 $ (4,755 ₪) למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר מגרשים בסביבה ושומות מכריעות[18].
- תחשיב ההשבחה:

שטח המגרשים	834 מ"ר
תוספת זכויות	11%
דחיה כולל מושע	0.50
שווי מ"ר מבונה	$1,100
שער חליפין	4.323
שיעור יח"ד שנרכשו לפני המועד הקובע	5/8
השבחה	**₪136,328**

8.5.2 <u>עמדת המבקשים</u>

- תוספת 6% לחלקה מהווה 25 מ"ר נוספים אשר עומדים לרשות כל הבעלים, דהינו 6.25 מ"ר לדירה. שטח זה לא ניתן לניצול במועד הקובע, היות והמבנה הקיים בנוי במסגרת קווי הבניין המלאים וכן מאחר שמימוש זה אינו ראלי בשל השטח הקטן המיוחס לכל דירה.

גם בראיה עתידית, בהתחשב בדחיה של 18 שנה (1998-2016)[19], מתקבל שטח אקוויוולנטי של 2.18 מ"ר לכל דירה, כאשר לא בטוח שתהיה אפשרות עתידית לנצלו, גם בהריסה ובנייה, במסגרת קווי הבניין המותרים והידועים במועד הקובע.

קונה סביר שהיה רוכש את הנכס במועד הקובע לא היה מגלם תרומה זניחה זו בשווי הדירה.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי אין כל סיבה לדחיה עד להריסת המבנה, מאחר והנכס ממוקם במיקום מעולה[20] עם רמת ביקוש ורמת מחירים גבוהה, כך שקיימת כדאיות כלכלית למימוש כל הזכויות המוקנות בתכנית זו ובשאר התכניות. כמו כן, אין מניעה לממש את זכויות הבניה

[18] ניקי פרימו (גו"ח 6160/68), בצלאל קציר (גו"ח 6160/558).
[19] בשיעור היוון 6%, מתקבל מקדם דחיה 0.35.
[20] בשומות מכרעות של נאווה סירקיס (גו"ח 6161/350) וגבע בלטר (גו"ח 6161/256) מצוין כי רחוב ריינס נחשב למיקום מהטובים בעיר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

במסגרת קווי הבנין המותרים[21] המאפשרים שטח של כ- 202 מ"ר לקומה[22], כאשר חדרי המדרגות כלולים בתוך האחוזים.

- תוספת 5% למעלית, מצויה בסל הזכויות כבר במצב קודם, מכוח תכנית גב/385 המציינת זאת במפורש:

> **באזורים בהם תאשר הוועדה המקומית הקמת בנינים בני 3 קומות ומעלה, יהיה בסמכותה להקים 5% משטח המגרש לשטח רצפות כולל שבבניין לשם התקנת מעלית אחת או מכפלה של אותם 5% במספר המעליות שיותקנו באותו בניין.**

היות שהתכנית כפופה לתכנית גב/53 ולהגדרותיה, פרשנות סבירה הינה כי קומת העמודים הינה בגדר קומה לעניין זה. מעבר לכך, איחוד החלקות היה מאפשר 3 קומות באופן ברור.
בנוסף, בשל גודלו הצר של חדר המדרגות הקיים והעדר מקום לפיר מעלית, ניצול הזכויות לבניין הקיים אינו ראלי. גם במסלול הריסה ובניה אין כדאיות כלכלית להקמת מעלית בשל מסגרת הבניה המותרת, קווי הבניין ומספר הקומות.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי תכנית גב/385 אינה רלוונטית מכיוון שאנו באזור מגורים א' בו הותרה בניית 2 קומות בלבד, בין אם מהקרקע ובין מעל קומת עמודים מפולשת (קומת העמודים אינה קומת מגורים ולכן אינה כלולה במספר הקומות). בחלקות הנדונות לא נגבה היטל השבחה בגין תכנית גב/385 מכיוון שהותרו בהן 2 קומות מגורים בלבד. האפשרות לאיחוד חלקות אינה רלוונטית, כיוון שכרוכה באישור תכנית בנין עיר, כפי שנערך במקרה הנדון, ומחויבת בהיטל השבחה.

- בהתאם לפס"ד פמיני, אין האמור גורע מסל הזכויות במדרגה הבאה ובו זכות לקבלת 5% לכל מעלית שתוקם.

8.5.3 <u>הכרעה</u>

- התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה בהיקף של 11% (6% + 5% בגין התקנת מעלית). העובדה כי התוספת לכל דירה הינה מינורית אינה רלוונטית, מכיוון שתוספת הזכויות מחושבת בדחיה לתום חייו הכלכליים של הנכס.
- איני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי כבר במצב קודם (לפי תכנית גב/385) ניתן היה לקבל תוספת זכויות של 5% בגין התקנת מעלית. תכנית

[21] חזית - 4 מ', לצד - 3 מ', לאחור - 2.5.
[22] 202 מ"ר = 14.55 מ' X 13.85 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

גב/385 מאפשרת תוספת זכויות בגין התקנת מעלית רק בבניינים בני 3 קומות ומעלה ואילו זכויות הבניה בנכס הנדון הן לשתי קומות בלבד.

- הדחיה הסבירה במועד הקובע לתום חייו הכלכליים של הנכס (כולל דחיה למושע) היא 20 שנה.
- שמאית המשיבה מביאה בחשבון שווי של 1,100 $ (4,755 ₪) למ"ר מבונה, כאשר שמאי המבקשים אינם חולקים על כך. מבדיקה שערכתי מצאת כי שווי זה סביר ואני מקבלו.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה לתכנית גב/מק/258/ו ליום 06/11/1998	
שטח המגרשים	834 מ"ר
תוספת זכויות	11%
דחיה כולל מושע	0.31
שווי מ"ר מבונה	$1,100
שער חליפין	4.323
שיעור יח"ד שנרכש לפני המועד הקובע	5/8
השבחה	**₪85,016**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.6 <u>השבחה בגין תכנית גב/מק/353/ה ליום 08/12/1998</u>

8.6.1 <u>עמדת המשיבה</u>

- התכנית אפשרה פרגולה מקורה וסגורה מאלמנטים ניידים, במקום פרגולה פתוחה מעץ עם מרווחים.
- בבקשה להיתר מבוקשת בניית פרגולות מאלמנטים ניידים בשטח של 28.16 מ"ר. סביר לחשב פרגולה מאלמנטים ניידים, בשטח של כ- 30 מ"ר לכל חלקה.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה בגין מכר		
פרגולה מאלמנטים ניידים לכל חלקה	30.00 מ"ר	
מספר חלקות	2	
מקדם השבחה	0.35	
דחיה כולל מושע	0.50	
שווי מ"ר מבונה	$1,100	
שער חליפין	4.18	
חלק המכר	63.75%	
שיעור יח"ד שנרכשו לפני המועד הקובע	5/8	
השבחה בגין המכר		**₪19,236**
השבחה בגין בקשה להיתר		
שטח פרגולות מאלמנטים ניידים מבוקש	28.16 מ"ר	
מקדם השבחה	0.35	
דחיה כולל מושע	0.50	
שווי מ"ר מבונה	$1,100	
שער חליפין	4.18	
החלק בהיתר	36.25%	
שיעור יח"ד שנרכשו לפני המועד הקובע	5/8	
השבחה בגין בקשה להיתר		**₪5,134**
סה"כ השבחה		**₪24,370**

8.6.2 <u>עמדת המבקשים</u>

על הצד הזהיר ובשל המימוש, הובאה בחשבון השבחה בהתאם לשומת המשיבה. יחד עם זאת, מדובר במימוש אשר אין לו תרומה משמעותית לשווי, כאשר התרומה מושפעת מהעדפות אישיות (יש שיעדיפו מרחב פתוח ויש שיעדיפו סגירה ניידת. כמו כן, יש שימנעו משימוש בפרגולה שכזו במזג אויר חורפי ויש שלא).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.6.3 <u>הכרעה</u>

- התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות ובין השאר מתירה קירוי פרגולה וסגירתה באלמנטים ניידים. מדובר בשיפור תכנוני ביחס לפרגולה אשר קרויה וסגירתה לא הותר קודם. מקדם השווי הראוי לפרגולה במצב חדש הינו 0.40 (דהינו מקדם השבחה 0.10).
- המימוש למרכיב ההיתר הינו בהתאם להיקף המימוש בהיתר (28.16 מ"ר). לגבי המימוש למרכיב המכר, אני מקבל במקרה זה את עמדת שמאית המשיבה כי ההיקף הסביר הינו 30 מ"ר לחלקה.
- הדחיה הסבירה במועד הקובע לתום חייו הכלכליים של הנכס (כולל דחיה למושע) היא 20 שנה, כפי שהובאה בחשבון גם בתכנית גב/מק/258/ו למועד קובע סמוך.
- הובא בחשבון שווי של 1,100 $ (4,598 ₪) למ"ר מבונה, כפי שהובא בחשבון גם בתכנית גב/מק/258/ו למועד קובע סמוך.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה לתכנית גב/מק/353/ה ליום 08/12/1998		
השבחה בגין מכר		
פרגולה מאלמנטים ניידים לכל חלקה	30.00 מ"ר	
מספר חלקות	2	
מקדם השבחה	0.10	
דחיה כולל מושע	0.31	
שווי מ"ר מבונה	$1,100	
שער חליפין	4.18	
חלק המכר	63%	
שיעור יח"ד שנרכש לפני המועד הקובע	5/8	
השבחה בגין המכר		**₪3,387**
השבחה בגין בקשה להיתר		
שטח פרגולות מאלמנטים ניידים מבוקש	28.16 מ"ר	
מקדם השבחה	0.10	
דחיה כולל מושע	0.31	
שווי מ"ר מבונה	$1,100	
שער חליפין	4.180	
החלק בהיתר	37%	
שיעור יח"ד שנרכש לפני המועד הקובע	5/8	
השבחה בגין בקשה להיתר		**₪934**
סה"כ השבחה		**₪4,321**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.7 <u>השבחה בגין תכנית גב/מק/2002 ליום 08/04/2003</u>

8.7.1 <u>עמדת המשיבה</u>

- במצב קודם (תכנית גב/258/א - סעיף 3) צוין במפורש כי חדרי מדרגות בשטח העולה על 12 מ"ר לקומה (עד 4 קומות) אינם נכללים באחוזי הבניה, כך שהם על חשבון שטחי הבניה העיקריים במצב קודם. לפיכך, עקב תוספת שטחי השירות נוסף במצב חדש שטח עיקרי של 12 מ"ר בכל קומה. יש לציין כי תוספת שטחי שירות עפ"י תקנה 13 מחויבת בהיטל השבחה מלא.
- במצב חדש הניצול היעיל הינו דירת גג ולא חדרי גג. בהתאם לכך, מאז אישור תכנית גב/מק/200, בכל המבנים החדשים נבנות דירות גג. הובא בחשבון שטח של 200 מ"ר עבור דירות גג שיבנו במקום חדרי גג (100 מ"ר לכל בניין). בהתאם לזכויות בנכס, מתקבל סה"כ שטח עיקרי של כ- 475 מ"ר[23] לכל בניין ובחלוקה ל- 4 קומות, שטח של 119 מ"ר עיקרי לקומה. בתוספת שטח של 24 מ"ר לשני ממ"דים ו- 20 מ"ר לחדרי מדרגות מתקבל שטח של כ- 160 מ"ר לקומה המתאים לדירת גג בשטח 100 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם זכויות מותנות בהתאם למידת הוודאות לאישור הזכויות ע"י הועדה. קומות נוספות אושרו ברוב המקרים ולכן הובא בחשבון מקדם גבוה (0.90) ואילו קומת מדרון לא אושרה בד"כ ולכן הובא בחשבון מקדם נמוך (0.30).
- השווי הראוי הינו 1,150 $ (5,344 ₪) למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר מגרשים בסביבה ושומות מכריעות[24].

[23] 475 מ"ר = (5% לשתי קומות נוספות + 5% בגין מרתף + 15% למגרש מדרוני + 89% זכויות) X 417 מ"ר.
[24] ניקי פרימו (גו"ח 6160/68), בצלאל קציר (גו"ח 6160/558), אמנון נזרי (גו"ח 6168/712).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

העברת שטחי המדרגות לשטחי שירות ותוספת שטח עיקרי		
שטח חדר מדרגות לקומה	12 מ"ר	
מספר קומות	3	
מספר מבנים	2	
סה"כ		72.00 מ"ר
ניוד זכויות במגרש מדרוני		
שטח מגרש	834 מ"ר	
תוספת שטח בגין ניוד זכויות במגרש מדרוני	15%	
מקדם השבחה	0.30	
סה"כ		37.53 מ"ר
בניית דירות גג במקום חדרי גג		
שטח	200 מ"ר	
מקדם השבחה	0.30	
סה"כ		60.00 מ"ר
תוספת זכויות בגין קומת מרתף נוספת		
שטח מגרש	834 מ"ר	
תוספת זכויות	5%	
מקדם זכויות מותנות	0.90	
סה"כ		37.53 מ"ר
תוספת זכויות בגין תוספת 2 קומות נוספות		
שטח מגרש	₪834	
תוספת זכויות	5%	
מקדם זכויות מותנות	0.90	
סה"כ		37.53 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'		244.59 מ"ר
דחיה כולל מושע		0.66
שווי מ"ר מבונה		$1,150
שער חליפין		4.646
יחידות שנרכשו לפני המועד הקובע		6/8
סה"כ השבחה		**₪646,876**

8.7.2 <u>עמדת המבקשים</u>

מהותה של התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בנוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב התכנון בנושאים שונים. התכנית הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית ולכן אין בכוחה להוסיף שטחי בניה (שואבת את הזכויות מתכניות קודמות). להלן התייחסות למרכיבי ההשבחה הנטענים בשומת המשיבה:

- <u>תוספת שטח בגין שחרור שטחי שירות</u>

- השבחה זו מיוחסת לטבלת הזכויות בפרק 5 לתכנית, שם נקבע שטח שירות בהיקף 35 מ"ר ליחידה. כבר מכותרת טבלת הזכויות ניתן ללמוד כי לא מדובר בתוספת בפועל של שטחי שירות וכי הזכויות הם ללא שינוי מתכניות תקפות:

שטחי בניה מותרים לפי אזורים קיימים ללא שינוי מתכניות תקפות

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- סעיף 2.2.4 לתכנית מלמד כי מדובר בהסדרת שטחים בהתאם לתקנות התכנון והבניה:

תכנית זו קובעת את הוספת שטחי השרות על פי תקנה 13(ב)(3) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

על כן יש לאתר את מקור הזכויות בתכניות המצב הקודם בטרם קביעת השבחה בגין סעיף זה. לאחר בחינת המצב התכנוני הקודם, נמצא כי שטחים אלה מצויים בסל הזכויות במצב הקודם בתכנית גב/258/א (סעיף 3 לתכנית).

- <u>ניוד זכויות במגרש מדרוני לקומות עליונות</u>

במסגרת תחשיבי השווי, הובא בחשבון מקדם שווי לדירת מדרון בשיעור 0.80 משווי דירה טיפוסית.

- <u>בניית דירות גג במקום חדרי גג</u>

נכון למועד הקובע ובהתחשב בעובדה כי מדובר בשני מבנים נפרדים, בהם ניתן להקים לכל היותר 2 חדרי יציאה לגג של 46 מ"ר, השימוש המיטבי בשטח זה הינו חדרי יציאה לגג במקום דירת פנטהאוז בשטח של 46 מ"ר.
אומנם קיימת אפשרות לניוד שטחים לקומת הגג, אך בהתחשב במגבלות תכסית (כ- 160 מ"ר), נסיגות מחייבות, החובה לשמור על מרפסת גג מינימלית של 50 מ"ר, החובה לשמור על נגישות לשטחים משותפים (כ- 25%, בהתאם לתכניות קודמות), אין הוראה זו משנה את השימוש המיטבי.

- <u>תוספת 5% בגין בניית קומת מרתף נוספת חלף קומת עמודים מפולשת</u>

לעניין זה יש להביא בחשבון עלויות עודפות לחפירת קומת מרתף תחתונה.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי בכל המבנים החדשים נבנים מרתפים לחניה ואחסנה כך ששווי הקרקעות מגלם את הקמת המרתף. בהתאם לכך, אין להביא בחשבון הפחתה בשווי זכויות אלה.

- <u>תוספת 5% בגין תוספת 2 קומות נוספות</u>

הובא בחשבון במסגרת תחשיב השווי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- <u>מסקנה</u>

נמצא כי גם לאחר תוספת הזכויות, השימוש המיטבי במועד הקובע הינו המבנה במצבו וניצול זכויות הבניה בדחיה. כמו כן נמצא כי שווי תוספת הזכויות, בהתחשב בדחיה ובעלויות העודפות למימושן, אינו עולה על שווי המצב הקודם, בהתאם לתחשיב כמפורט:

מצב חדש					
מרכיב	**שטח**	**שווי**	**מקדם**	**דחיה**	**סה"כ שווי**
בנוי (60%)	250 מ"ר	₪	1.0		₪3,000,000
יתרת שטח עיקרי (29%)	121 מ"ר	₪5,344	1.0	0.47	₪303,491
דירת מדרון (15%)	63 מ"ר	₪5,344	1.0	0.47	₪156,719
מעלית שניה (5%)	21 מ"ר	₪5,344	1.0	0.47	₪52,240
תוספת בגין 2 קומות (5%)	21 מ"ר	₪5,344	1.0	0.47	₪52,240
תוספת בגין מרתף (5%)	21 מ"ר	₪5,344	1.0	0.47	₪52,240
חדרי יציאה לגג	46 מ"ר	₪5,344	1.0	0.47	₪245,826
סה"כ					₪3,862,756
עלות עודפת למרתף	165 מ"ר	₪1,000			- ₪165,143
סה"כ שווי מצב חדש					**₪3,697,613**
מצב קודם					
מרכיב	**שטח**	**שווי**	**מקדם**	**דחיה**	**סה"כ שווי**
בנוי (60%)	250 מ"ר	₪	1.0		₪3,000,000
יתרת שטח עיקרי (29%)	121 מ"ר	₪5,344	1.0	0.47	₪303,491
דירת מדרון (15%)	63 מ"ר	₪5,344	0.8	0.47	₪125,375
מעלית שניה (5%)	21 מ"ר	₪5,344	1.0	0.47	₪52,240
חדרי יציאה לגג	46 מ"ר	₪5,344	1.0	0.47	₪245,826
סה"כ שווי מצב קודם					**₪3,726,932**
השבחה					**אין השבחה**

8.7.3 <u>הכרעה</u>

<u>תוספת שטחי שירות</u>

- תוספת שטחי השירות בתכנית מאפשרת תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר לקומה, אשר נדרש במצב קודם עבור חדרי המדרגות.
- שמאית המשיבה מביאה בחשבון תוספת 12 מ"ר עיקרי עבור 3 קומות לבניין (2 בניינים), אולם בהתאם לבינוי בפועל ולזכויות במצב קודם יש להביא בחשבון רק 2 קומות לבניין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>תוספת 15% למגרש מדרוני</u>

- התכנית קובעת תוספת של 15% עבור מגרש מדרוני ולהבדיל ממצב קודם (תכנית גב/123), אינה מחייבת לבנות דירת מדרון בכדי לקבל את תוספת הזכויות.
- בתחשיב הזכויות בהיתר הבניה נרשמה תוספת של 15% בגין מגרש מדרוני ולכן הובא בחשבון כי מדובר במגרש מדרוני הזכאי לתוספת הזכויות שלעיל.
- שמאי המבקשים מביאים בחשבון מקדם שווי 0.80 לדירת מדרון ביחס לדירה בקומה טיפוסית ואני מקבל טענה זו.

<u>בניית דירת גג במקום חדרי גג</u>

- שמאית המשיבה מביאה בחשבון בינוי של דירת גג בשטח 100 מ"ר בכל בניין (סה"כ דירות גג בשטח 200 מ"ר), במקום חדרי הגג במצב קודם, תוך שימוש במקדם השבחה 0.30 לשטח זה. שמאי המבקשים לעומת זאת טוענים כי לאור המגבלות הקיימות (כגון: תכסית, מרפסת גג מינימלית של 50 מ"ר לדירת גג), השימוש המיטבי נותר כמו במצב קודם (2 חדרי יציאה לגג בשטח 46 מ"ר בכל בניין) ולכן התכנית אינה משביחה ברכיב זה.
- בשל יוקרתיות דירות הגג, מקדם השווי שיש להביא בחשבון עבורן הינו 1.2 לשטח הבנוי ו- 0.3 למרפסות הגג. לעומת זאת, במצב קודם, יש להביא בחשבון מקדם שווי 1.0 עבור חדרי הגג והשטחים בקומות התחתונות שינוידו ומקדם 0.2 עבור מרפסות הגג בחדרי גג. בהתאם לכך, ניוד שטח מהקומות התחתונות לדירות הגג משביח ויש למצוא את נקודת האופטימום שתביא לשטח דירות גג מקסימלי, תוך שמירה על מגבלת מרפסת גג בשטח 50 מ"ר לכל דירת גג (ניוד שטח מהקומות התחתונות לדירות הגג מגדיל מצד אחד את שטח דירות הגג, אך מצד שני מקטין את שטח מרפסות הגג, הן בשל הקטנת שטח הקומות שמתחת והן בשל הגדלת שטח דירות הגג).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם לתחשיב שערכתי עולה כי השטח המקסימלי האפשרי לכל דירת גג בכל אחד מהמבנים הינו 88 מ"ר, כמפורט:

זכויות בניה בסיסיות (89%)	742 מ"ר	
תוספת למגרש מדרוני (15%)	125 מ"ר	
תוספת לקומת מרתף (5%)	42 מ"ר	
תוספת ל- 2 קומות (5%)	42 מ"ר	
שטח חדרי מדרגות שהפך לעקרי	48 מ"ר	
סה"כ זכויות ב- 2 מבנים	998.8 מ"ר	
סה"כ זכויות במבנה אחד	499.4 מ"ר	
שטח קומה טיפוסית (4 קומות)	124.8 מ"ר	
שטח קומה טיפוסית כולל ממ"דים (2 דירות)		148.8 מ"ר
שטח לניוד מכל קומה		10.5 מ"ר
שטח קומה טיפוסית לאחר הניוד		**138.3 מ"ר**
בינוי בגג במצב קודם (2 חדרי גג)	46.0 מ"ר	
סה"כ שטח שנויד לגג מ- 4 קומות	42.0 מ"ר	
סה"כ שטח דירת גג		**88.0 מ"ר**
שטח מרפסת גג		**50.3 מ"ר**

בהתאם לתחשיב שלעיל, שטח קומה טיפוסית הינו כ- 138 מ"ר ולכן אין בעיית תכסית למימוש.

<u>תוספת 5% בגין בניית קומת מרתף נוספת</u>

- התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
- שמאי המבקשים טוענים כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות לחפירת קומת מרתף תחתונה. אני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי קיימת עלות עודפת לקומת מרתף נוספת במועד הקובע, כאשר תוספת הזכויות נועדה לפצות את היזם בגין עלות עודפת זו. בהתאם לכך מרכיב זה אינו משביח.

<u>תוספת 5% בגין תוספת 2 קומות נוספות</u>

הצדדים מסכימים כי התכנית מוסיפה זכויות של 5% בגין תוספת 2 קומות ואני מקבל את הסכמתם.

<u>דחיה</u>

הדחיה הסבירה במועד הקובע לתום חייו הכלכליים של הנכס (כולל דחיה למושע) היא 15 שנה.

<u>ערכי שווי</u>

הצדדים מסכימים כי השווי הראוי הוא 1,150 $ (5,344 ₪) למ"ר מבונה. מבדיקה שערכתי מצאת כי שווי זה סביר ואני מקבלו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

השבחה לתכנית גב/מק/2002 ליום 08/04/2003			
מצב חדש			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
זכויות בניה בסיסיות (89%)	742 מ"ר	1.00	742 מ"ר
תוספת למגרש מדרוני (15%)	125 מ"ר	1.00	125 מ"ר
תוספת לקומת מרתף (5%)	42 מ"ר	1.00	42 מ"ר
תוספת ל- 2 קומות (5%)	42 מ"ר	1.00	42 מ"ר
שטח חדרי מדרגות שהפך לעקרי (*)	48 מ"ר	1.00	48 מ"ר
2 דירות גג	176 מ"ר	1.20	211 מ"ר
2 מרפסות גג	100 מ"ר	0.30	30 מ"ר
שטח שנויד לדירות גג (**)	-84 מ"ר	1.00	-84 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,156 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			$1,150
שער חליפין			4.647
סה"כ			₪6,177,508
עלות עודפת למרתף (***)			- ₪222,847
סה"כ שווי מצב חדש			**₪5,954,661**
מצב קודם			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
זכויות בסיסיות (89%)	742 מ"ר	1.00	742 מ"ר
דירת מדרון (15%)	125 מ"ר	0.80	100 מ"ר
4 חדרי יציאה לגג	92 מ"ר	1.00	92 מ"ר
מרפסות גג (****)	390 מ"ר	0.25	97 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,032 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			1,150 מ"ר
שער חליפין			4.647
סה"כ שווי מצב קודם			**₪5,513,777**
השבחה גולמית			₪440,884
מקדם דחיה כולל מושע			0.42
חלק המכר			63%
שיעור יח"ד שנרכש לפני המועד הקובע			6/8
השבחה			**₪86,924**

(*) 48 מ"ר = 2 בניינים X 2 קומות X 12 מ"ר.

(**) 84 מ"ר = 92 מ"ר (שטח 4 חדרי גג) - 176 מ"ר שטח 2 דירות גג.

(***) ההנחה שהעלות העודפת זהה לשווי הזכויות שנתנו לתוספת מרתף = 4.647 X $ 1,150 X 5% X 834 מ"ר.

(****) 389.5 מ"ר = 92 מ"ר (שטח 4 חדרי גג) - 2 קומות / (96 מ"ר שטח 8 ממ"דים + 125 מ"ר + 742 מ"ר).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.8 השבחה בגין תכנית גב/353/ו ליום 02/03/2005

8.8.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת הגדלת חדרי הגג ל- 40 מ"ר כל אחד, כאשר בניצול היעיל, שטחים אלה מנוצלים או בקומות תחתונות או בדירות גג.
- השווי הראוי הינו 1,200 $ (5,200 ₪) למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר מגרשים בסביבה ושומות מכריעות[25].
- תחשיב השבחה:

תוספת שטח חדר גג	17 מ"ר
מספר חדרי גג	4
מקדם שווי (*)	0.80
תוספת שטח אקו'	54.40 מ"ר
דחיה כולל מושע	0.75
שווי מ"ר מבונה	$1,200
שער חליפין	4.334
חלק המכר	63.75%
שיעור יח"ד שנרכשו לפני המועד הקובע	6/8
השבחה	**₪101,454**

(*) הפסד מרפסת גג.

8.8.2 עמדת המבקשים

התכנית מאפשרת הרחבת חדרי היציאה לגג ל- 40 מ"ר לרבות ממ"ד, לעומת 23 מ"ר במצב קודם. בהתחשב בשטח ממ"ד ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד במועד הקובע ובהתחשב בדחייה ובמושע, התכנית אינה משביחה.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי שטח הממ"ד לא נבנה בקומת חדרי הגג ולכן התוספת של 17 מ"ר לחדרי הגג אינה ע"ח ממ"ד אשר נבנה בקומות התחתונות ובכל מקרה, הניצול היעיל לאחר אישור תכנית גב/מק/2002 הינו לבניית דירות גג, כאשר השטח הנוסף מנויד לקומות.

8.8.3 הכרעה

- התכנית מגדילה את שטח חדרי הגג מ- 23 ל- 40 מ"ר, דהינו תוספת שטח עיקרי של 34 מ"ר בכל אחד משני המבנים (סה"כ 68 מ"ר). לאור הוראות תכנית גב/מק/2000, ניתן לנייד את זכויות הבניה בגג בין הקומות השונות. השימוש היעיל והטוב הינו הגדלת דירות הגג ככל שניתן, תוך ניצול יתרת תוספת השטח באופן סימטרי בין הקומות.

[25] ניקי פרימו (גו"ח 6160/68), בצלאל קציר (גו"ח 6160/558), מנחם מלוכנא (גו"ח 6154/933), יצחק ברמן (גו"ח 6163/110), רן וירניק (גו"ח 6168 חלקות 329 ו- 378).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בהתאם לתחשיב שערכתי עולה כי ניתן להגדיל את דירת הגג בכל אחד מהמבנים לשטח של כ- 95 מ"ר, כמפורט:

שטח קומה טיפוסית במצב קודם	138.3 מ"ר
תוספת שטח לקומה (*)	8.5 מ"ר
שטח קומה טיפוסית חדש	146.8 מ"ר
שוטח לניוד מכל קומה (4 קומות)	1.7 מ"ר
שטח קומה טיפוסית אחרי ניוד	145.1 מ"ר
שטח דירת גג חדש (**)	**94.8**
שטח מרפסת גג	**50.3**

(*) 8.5 מ"ר = 4 / 34 מ"ר (תוספת השטח לכל מבנה).

(**) 94.8 מ"ר = 4 קומות X 1.7 מ"ר + 88 מ"ר (שטח דירת גג במצב קודם).

- הדחיה הסבירה במועד הקובע לתום חייו הכלכליים של הנכס (כולל דחיה למושע) היא 10 שנים.
- שמאית המשיבה מביאה בחשבון שווי של 1,200 $ (5,200 ₪) למ"ר מבונה, כאשר שמאי המבקשים אינם חולקים על כך. מבדיקה שערכתי מצאת כי שווי זה סביר ואני מקבלו.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה לתכנית גב/353/ו ליום 02/03/2005			
בינוי בגג - מצב חדש			
	שטח	מקדם	שטח אקו'
דירת גג	94.8 מ"ר	1.2	113.8 מ"ר
מרפסת גג	50.3 מ"ר	0.3	15.1 מ"ר
סה"כ			128.9 מ"ר
בינוי בגג - מצב קודם			
דירת גג	88 מ"ר	1.2	105.6 מ"ר
מרפסת גג	50 מ"ר	0.3	15.1 מ"ר
סה"כ			120.7 מ"ר
תוספת שטח אקו' בגג			8.2 מ"ר
שטח שנוסף בקומות (*)			27.2 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו' למבנה			35.4 מ"ר
מספר מבנים			2
סה"כ תוספת שטח אקו'			70.7 מ"ר
דחיה כולל מושע			0.56
שווי מ"ר מבונה			$1,200
שער חליפין			4.334
חלק המכר			63%
שיעור יח"ד שנרכש לפני המועד			6/8
השבחה			**₪97,041**

(*) 27.2 מ"ר = 4 קומות X 1.7 מ"ר (שטח שנויד מכל קומה) - 34 מ"ר תוספת שטח למבנה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.9 השבחה בגין תכנית גב/מק/647 ליום 08/03/2018

8.9.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת איחוד חלקות 320 ו- 332 לתא שטח אחד, הקמת מבנה בן 7 קומות מעל הכניסה הקובעת עם קומה שמינית חלקית, 119% בניה והקטנת קווי הבניין (איחוד החלקות יצר קו בניין אפס לצד בין החלקות שהיה במצב קודם). כמו כן נחסכת בניית חדר מדרגות נוסף.
  בהתאם לכך, התכנית מאפשרת שיפור תכנוני ניכר, תוך מימוש מלוא הזכויות המותרות בניצול מיטבי.
- במסגרת איחוד החלקות נבנות שתי מעליות עם חדר מדרגות אחד, כך שנוספות זכויות של 5% למעלית נוספת (119% במקום 114% במצב קודם). לא ניתן היה לממש באופן מעשי בניית שתי מעליות בחלקות קטנות של 417 מ"ר כל אחת ולכן לא חויבה השבחה בתכנית גב/מק/2002 בגין זכות למעלית שניה. זכות זו התגבשה רק עם איחוד החלקות, כאשר בחלקה אחת גדולה בשטח 834 מ"ר נבנות שתי מעליות במקום אחת.
- הובא בחשבון כי התכנית הפכה זכויות מותנות במצב קודם[26] (מקדם 0.90) לזכויות מוקנות (מקדם 1.0).
- במצב קודם הותרה בניית 2 קומות + 2 קומות נוספות מכח תכנית גב/מק/2002 ובפועל אושרה בניית 8 קומות, כולל קומת גג חלקית וקומת קרקע בנויה. ההשבחה חושבה בגין שיפור תכנוני של קומה נוספת ולא בגין שיפור בקווי הבניין. בהתחשב בזכות המוקנית בתכנית זו הכוללת 992.5 מ"ר, חושבה השבחה לקומה נוספת בשטח בנייה עיקרי של כ- 200 מ"ר, על הצד הזהיר.
- התכנית לא נערכה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן הזכויות בה אינן כוללות את השטחים מכח תמ"א 38.
- התכנית קובעת זיקת הנאה בחזית החלקה ברוחב של 2 מ' וסה"כ כ- 82 מ"ר הפסד חצר משותפת.
- התכנית מוסיפה שטחי שירות אשר לא חויבו במסגרת תחשיב ההשבחה, אך יש לחייב עליהם. בהתאם לתכנית גב/מק/2002, במצב קודם הותרו שטחי שירות של 35 מ"ר ליח"ד (סה"כ 805 מ"ר ל- 23 יח"ד) ואילו בתכנית הנדונה הותרו שטחי שירות של 840 מ"ר.
- השווי הראוי הינו 12,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות מכר דירות ומגרשים ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים.

[26] תוספת 5% בגין קומת מרתף נוספת ותוספת 5% בגין 2 קומות נוספות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

תוספת זכויות למעלית נוספת		
שטח מגרש	834 מ"ר	
תוספת זכויות	5%	
סה"כ		42 מ"ר
הפיכת זכויות מותנות לזכויות מוקנות		
זכויות (10%)	83.40	
מקדם השבחה	10%	
סה"כ (*)		9.34 מ"ר
הקטנת קווי בניין ותוספת קומות		
שטח	200 מ"ר	
מקדם השבחה	10%	
סה"כ		20 מ"ר
הפסד חצר משותפת		
שטח	82 מ"ר	
מקדם שווי	20%	
סה"כ		-16.40 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'		55 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		₪12,000
השבחה		**₪655,680**

(*) שמאית המשיבה ציינה כי קיימת טעות תחשיבית, כאשר סה"כ השטח האקוויוולנטי לרכיב זה צריך להיות 8.34 מ"ר במקום 9.34 מ"ר.

8.9.2 <u>עמדת המבקשים</u>

- מטרת התכנית הנקודתית הינה איחוד החלקות ועיגון הוראות בנייה אשר יאפשרו מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 על נספחיה. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית ומשכך אין בסמכותה להוסיף שטחי בניה.
- להלן התייחסות למרכיבי ההשבחה אשר נטענו בשומת המשיבה:

- <u>תוספת 5% בגין מעלית</u>

כפי שפורט בתכניות הקודמות, הזכות לקבלת תוספת של 5% לשטחי הבניה העיקריים לכל מעלית שתוקם, עוגנה כבר בתכניות במצב הקודם. בהתאם לכך, אין השבחה במרכיב זה.

- <u>תוספת קומה</u>

- בהתאם לתכנית גב/מק/2002, קיימת במצב קודם זכות למספר קומות כמפורט:
  - במגרש קטן מ- 550 מ"ר - 5 קומות (4 + ק.מפולשת/ק.כניסה).
  - במגרש גדול מ- 550 מ"ר - 6 קומות (5 + ק.מפולשת/ק.כניסה).

הערה: עוד במצב קודם ניתן היה לאחד את המגרשים במסגרת תשריט איחוד וחלוקה לפי פרק ד' לחוק, הליך שאינו מקים חבות בהיטל השבחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי לא ניתן להביא בחשבון במצב קודם שווי תאורטי לאיחוד חלקות, שכן הועדה המקומית לא מאשרת איחוד חלקות, אלא בדרך של תכנית בנין עיר, כפי שאושר בפועל.

- בהתאם לזכויות מכוח תמ"א 38, קיימת זכות להקמת 2.5 קומות (פטורות מהיטל השבחה).

לאור האמור לעיל, זכויות הבניה במצב קודם + תמ"א 38 (במסגרת הפטור) מאפשרים:

- במגרש קטן - 8 קומות (מתוכן אחת חלקית).
- במגרש גדול - 9 קומות (מתוכן אחת חלקית).

זכויות אלה זהות ואף עולות על הזכויות בתכנית הנדונה ועל כן לא קיימת השבחה במרכיב זה.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי זכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות והן מותנות באישור הועדה. זכויות אלה לא חויבו בהיטל השבחה בשומת הועדה.

- <u>קווי בניין</u>

קווי הבניין בתכנית, לרבות קווי הבנייה למרפסות, אינם חורגים ממסגרת התכסית המותרת מכח תמ"א 38, ועל כן השינוי בתכנית זו מקווי הבניין פטור מהיטל השבחה. גביית היטל השבחה בגין השינוי בקווי בניין הינה בגדר מסלול עוקף תמ"א, שאינו מגשים את מטרות התכנית והחוק. מעבר לכך, בקווי הבניין הצדדיים חלה הרעה היות ואלו צומצמו מ- 3 מ' ל- 4 מ' בלבד.

- לאור האמור לעיל, התכנית הנדונה אינה תורמת מעבר לאפשרויות הניצול במצב קודם (כגון איחוד החלקות במסגרת תשריט איחוד וניצול זכויות תמ"א 38). זאת ועוד, התכנית קובעת זיקת הנאה שלא רק גורעת חצר משותפת מהמגרש, אלא גם פוגעת במרכיב הפרטיות לקומות הנמוכות.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי זיקת ההנאה אינה מפחיתה משווי החלקה מעבר להפסד החצר אשר הובא בחשבון בשומה. יש להביא בחשבון כי מזיקת הנאה זו נהנים גם ובעיקר דיירי המבנה הנבנה על המגרש המאוחד, מאחר ששטח זה גובל עימם ומגדיל את רווחתם מהשטחים הצמודים למגרש. טענת שמאי המבקשים כי התכנית אינה משביחה תמוהה, שהרי יוזמת התכנית הינה החברה היזמית. ככל שלא היה צורך באישור התכנית והיא אינה משביחה, הרי שלא היתה מבקשת את אישורה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ההשבחה שחויבה בגין אישור התכנית נקבעה על הצד הנמוך ביותר ולא הביאה בחשבון אלמנטים משביחים נוספים באיחוד החלקות.

8.9.3 הכרעה

תוספת זכויות למעלית נוספת

אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי מימוש מעלית נוספת הפך לרלוונטי רק לאחר איחוד החלקות ובניית בניין מגורים אחד, במקום שני בנייני מגורים עם מעלית אחת בכ"א, במצב קודם. בהתאם לכך הובאה בחשבון השבחה בגין תוספת זכויות של 5% למעלית נוספת (119% במקום 114% במצב קודם).

הפיכת זכויות מותנות למוקנות

בתכנית גב/מק/2002 הובא בחשבון חיוב מלא לתוספת הזכויות שבנדון (5% בגין קומת מרתף נוספת ו- 5% בגין 2 קומות נוספות). בהתאם לכך, אין לחייב עליהן בתכנית זו.

הקטנת קווי בניין ותוספת קומות

התכנית מוסיפה קומה אחת ביחס למצב קודם הן עקב איחוד החלקות (5 קומות אפשריות במגרש מעל 550 מ"ר לעומת 4 קומות אפשריות במגרש עד 550 מ"ר) והן לאור מספר הקומות הקבועות בה (7 קומות וקומה שמינית חלקית, לעומת 4 קומות במצב קודם + 2.5 קומות מתוקף תמ"א 38).
יחד עם זאת, מאחר שהתכנית הינה משנת 2018, המימוש הרלוונטי מתייחס רק להיתר ולא למכר (חוזה משנת 2016). בהתאם להיתר הבניה קיים מימוש רק ל- 6 וחצי קומות מעל קומת הקרקע ולכן אין מימוש של קומה נוספת ואין לחייב בגין מרכיב זה.

הפסד חצר משותפת

אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי יש להביא בחשבון הפסד חצר בשטח 82 מ"ר, בגין זיקת ההנאה שנקבעה בתכנית בחזית החלקה. החצר יכולה היתה להיות מוצמדת לדירות הגן ולכן מקדם הפסד החצר הוא 0.25.

ערכי שווי

שמאית המשיבה מביאה בחשבון שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה, כאשר שמאי המבקשים אינם חולקים על כך. מבדיקה שערכתי לעסקאות השוואה בסביבה, סמוך למועד הקובע, לרבות נתוני השווי שפורטו בדו"ח האפס שהוכן לפרויקט, מצאתי כי שווי זה סביר ואני מקבלו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

השבחה לתכנית גב/מק/647 ליום 08/03/2018		
תוספת זכויות למעלית נוספת		
שטח מגרש	834 מ"ר	
תוספת זכויות	5%	
סה"כ		42 מ"ר
הפסד חצר משותפת		
שטח	82 מ"ר	
מקדם שווי חצר צמודה	0.25	
סה"כ		-20.50 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'		21 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		₪12,000
השבחה		**₪254,400**

9. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן ומימוש בדרך של מכר ובקשה להיתר בניה, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
גב/353	09/04/1982	₪34.95	₪17.48
גב/258/א	31/12/1982	₪21.68	₪10.84
גב/353/ד	12/08/1994	₪1,676	₪838
גב/מק/258/ו	06/11/1998	₪85,016	₪42,508
גב/מק/353/ה	08/12/1998	₪4,321	₪2,160
גב/מק/2002	08/04/2003	₪86,924	₪43,462
גב/353/ו	02/03/2005	₪97,041	₪48,521
גב/מק/647	08/03/2018	₪254,400	₪127,200

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il