בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 16.03.2023
מס' מינוי: 1593-2022
מספרנו: 906

לכבוד המבקשת,
גב' רחל גלטמן
המיוצגת ע"י מר אברהם שעיו, שמאי מקרקעין
במייל: avriarad@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית גבעתיים
המיוצגת ע"י מר יהודה דדשוב, שמאי מקרקעין
במייל: yuda77@gmail.com

שומה מכרעת

גוש 6156 חלקה 395 תת חלקה 2

רחוב יבניאלי 36, גבעתיים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 11.07.2022 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות בניין עיר כמפורט להלן וזאת עקב מימוש בדרך של העברת זכויות במכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים מיום 16.06.2022, שנערכה ע"י השמאי מר יהודה דדשוב ותגובתו לשומת המבקשת מיום 24.08.2022.

2.2. שומת המבקשת גב' רחל גלטמן, מיום 25.07.2022, שנערכה ע"י השמאי מר אברהם שעיו.

2.3. בתאריך 02.11.2022 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ ביום 16.03.2023 ללא נוכחות הצדדים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

4. מועד קובע לשומה

מהות	מועד קובע
גב/258/א	31.12.1982
גב/385	11.09.1987
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/550	27.09.2011

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6156
חלקה	395
שטח רשום	731 מ"ר
תת חלקה	2
שטח רשום של תת החלקה	82.35 מ"ר
שטח קרקע נישום	366 מ"ר
מהות המקרקעין	דירה בקומת קרקע כולל מחצית משטח החלקה בשטח 366 מ"ר
כתובת	רחוב יבניאלי 36, גבעתיים
בעלות	חכירה מהוונת

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ממוקם בשכונת תל גנים, בחלקה הדרומי של העיר גבעתיים.

רחוב יבניאלי מהווה רחוב פנימי ודו סטרי המסתעף מרחוב קפלנסקי ממזרח לרחוב קרן היסוד ממערב, ובהמשכו בדרך ללא מוצא בסמוך למבנה המרכז הקהילתי בית שז"ר ולגינה ציבורית.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה, לצד בנייה רוויה בבניינים בני 3-11 קומות ולצד מבני ושטחי ציבור.

מדרום לשכונת תל גנים ממוקם אזור התעשייה כורזין הכולל מסחר, תעשייה ומשרדים.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הפיתוח הסביבתי מלא.

על החלקה 2 יח"ד במבנה צמוד קרקע חד קומתי ותיק.

לחלקה חזית צפונית לרחוב יבניאלי באורך של כ 26.2 מ'. עומק החלקה במרכזה כ-27.8 מ', ואורך הצלע הדרומית בעורף כ-27.2 מ' (במדידה גרפית).

הנכס הנדון הינו מחצית החלקה המזרחית, כולל בית חד קומתי ותיק, מחופה גג רעפים, שנבנה בן כ-60 שנה.

חצר המגרש כוללת שבילים ומשטחים מרוצפים, מדרגות גישה, צמחיה ועצים.

7. <u>המצב תכנוני</u>

מצב קודם:

7.1. תכנית גב/42 פורסמה למתן תוקף ביום 28.05.1959 (י.פ 674).

יעוד החלקה אזור מגורים 1, בו הותר לבנות על שטח מגרש מינימלי של 600 מ"ר בית דו משפחתי. זכויות בניה 30% או 45% ב-2 קומות ביחד.

7.2. תכנית גב/53 פורסמה למתן תוקף ביום 06.05.1960 (י.פ 761).

אין שינוי ביעוד.

7.3. תכנית גב/123 פורסמה למתן תוקף ביום 23.09.1965 (י.פ 1216).

בהתאם לתכנית נקבעו הוראות לבניה מעל קומת עמודים והוראות לבניה במגרש מדרוני.

על מגרשים מדרוניים יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר בנית דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים בתנאים: השטח הבנוי בקומה כזאת לא יעלה על 15% משטח המגרש, גובה פני הרצפה כלפי המדרון יהיה לפחות 0.2 מ' מעל פני הקרקע הטבעית באחת החזיתות של הדירה ולפחות שני קירות של דירה כזאת או משרד יהיו קירות חיצוניים.

שטח חדר המדרגות נכלל באחוזי הבנייה של הקומה בה הוא נמצא.

למרות האמור לעיל, במקרה ששטח חדר המדרגות גדול מ-12 מ"ר, החלק העולה על 12 מ"ר ועד 15 מ"ר לא נכלל באחוזי הבנייה.

7.4. תכנית גב/99 פורסמה למתן תוקף ביום 18.11.1965 (י.פ 1233).

התכנית מסווגת את החלקה לאזור מגורים ג'.

זכויות הבנייה באזור מגורים ג':

שטח מגרש מינימאלי - 1,000 מ"ר

רוחב מינימאלי לחזית המגרש - 25 מ'

אחוזי הבניה - 25%

מס' יח"ד - 11 יחידות לדונם נטו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מס' קומות - 3 קומות על עמודים. בקומת עמודים 50%. האחוזים הכוללים (87.5%[1]) מחולקים ל-3 קומות מפולשת או 4 קומות על קומה מפולשת.

מקום חניה לכל 2 דירות בגבולות המגרש בצורה מאורגנת.

קווי בניין - בחזית לפי תשריט או לפי תכנית בינוי מיוחדת, שבה יקבעו באישור הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית. בצד - 6 מ', מאחור - 10 מ'.

7.5. תכנית גב/159 פורסמה למתן תוקף ביום 20.06.1968 (י.פ 1458).

שטח המרפסות אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית.

7.6. תכנית גב/202 פורסמה למתן תוקף ביום 19.11.1970 (י.פ 1674).

בהתאם לתכנית - באזורים בהם תאשר הוועדה המקומית הקמת בניינים בני 4 קומות על קומה מפולשת יהיה בסמכותה לאשר הוספת 5% משטח המגרש לשטח הרצפות הכולל לשם התקנת מעלית אחת או מכפלה של אותם 5% במספר המעליות שיותקנו באותו בניין.

7.7. תכנית גב/258 פורסמה למתן תוקף ביום 19.06.1975 (י.פ 2119).
התכנית מתירה סגירת שליש משטח המרפסות המותר בקווי בניין חוקיים.

מצב חדש:

7.8. תכנית גב/353 פורסמה למתן תוקף ביום 25.03.1982 (י.פ 2797).

חדר יציאה לגג: הותרה בניית חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ובגובה של 2.5 מ' לכל יח' דיור בקומה העליונה. סה"כ שטח הבניה לא יעלה על 40% משטח הגג ובתנאי שהשטח המשותף הכולל של הגג לא יפחת מ-25%.

עליית גג: הותרה בניית עליית גג בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה. שיפוע הגג עד 40%.

תנאים למתן היתר, בין היתר:

השטח המכסימלי שיורשה להצמדה לדיירי הקומות העליונות כ"שטח פרטי" יהיה 75% משטח הגג. 25% משטח הגג יישאר כחלק מהרכוש המשותף לכל דיירי הבית, תוך הבטחת גישה לשטח המשותף ישירות.

דרך הגישה לשטח הפרטי שעל הגג תהיה אך ורק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטחי הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין.

7.9. תכנית גב/343 פורסמה למתן תוקף ביום 15.07.1982 (י.פ 2835).

מטרת התכנית - שינוי קו בנין באזור מגורים א' ו-ג' בגוש 6156 חלקות 336-349,

360-370, 374-379, 381-396, 452, ולשנות בהתאם לכך את תב"ע מס' 99.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 395 מסומנת במצב קיים ומוצע לאזור מגורים ג'.

באזור מגורים ג' קו הבניין האחורי יהיה 7 מ' במקום 10 מ'.

[1] 87.5% סה"כ שטח עיקרי, לפי 25% לקומה X 3 + 12.5% (50% מקומה) בקומת העמודים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.10. תכנית גב/258/א פורסמה למתן תוקף ביום 16.12.1982 (י.פ 2874).

בהתאם לתכנית אחוזי הבנייה באזור מגורים ג' (גב/99) - 4 קומות X 28% מעל קומת עמודים מפולשת.

בהתאם לתכנית בוטלו אחוזי הבנייה של המרפסות ומבני העזר.

התכנית מתירה בניית 4 מ"ר מחסן ליח"ד שימוקם בקומת המרתף.

בשטחי הבנייה אין לקחת בחשבון את שטחו של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה.

7.11. תכנית גב/385 פורסמה למתן תוקף ביום 25.08.1987 (י.פ 3475).

מטרת התכנית תוספת של 5% באחוזי הבניה בבניינים בני 3 קומות ומעלה לשם התקנת מעלית, ולשנות בהתאם לכך את תכנית מס' גב/202, סעיף 4: "באזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות ומעלה, יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5%...".

אין חובה להתקין מעליות בבניין בן 3 קומות.

7.12. תכנית גב/353/ד' פורסמה למתן תוקף ביום 28.07.1994 (י.פ 4235).

חדר יציאה לגג:

הותרה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בשטח שמעל הדירה, ובלבד שכל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'. במקרים מיוחדים ובכפוף לאישור מהנדס העיר והוועדה המקומית, תותר הקמת חדר יציאה לגג בגובה עד 2.7 מ', אם הדבר דרוש מסיבות ארכיטקטוניות.

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בבניין חד קומתי צמוד קרקע ובקוטג'ים שבניתם החלה לאחר מתן תוקף לתכנית מתאר מקומית גב/406 - מרתפים.

פרגולות:

תותר הקמת פרגולה מעל גג הבניין, ובתנאי שתיבנה בצמוד לחדר היציאה לגג ובתחום שטח הגג שמעל הדירה. שטח הפרגולה לא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.

לא יותר כיסוי או מילוי של הפרגולה.

עליית גג:

תותר עליית גג בחלל גג משופע מעל הדירה ובתחום שטחה. העלייה לעליית הגג תתאפשר אך ורק דרך המדרגות הפנימיות מן הדירה.

בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד.

רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס העליון של רצפת קומה א' ועד לקודקוד החיצוני.

7.13. תכנית גב/406 פורסמה למתן תוקף ביום 28.07.1994 (י.פ 4235).

התכנית מתירה הקמת מרתף בקו הבניין שמעליו.

השימושים המותרים במרתף: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות וכד', פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית (עד לשטח של 6 מ"ר ליח"ד). לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר למעט פעילות פנאי במרתף.

7.14. תכנית גב/מק/258/ו' פורסמה למתן תוקף ביום 22.10.1998 (י.פ 4690).

מטרת התכנית בין היתר לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה) כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשכ"ז – 1967 במסגרת הוראות התוכנית.

במסגרת התוכנית נוספו עוד 6% בנייה (זכויות מוקנות) עיקריים לחלקה וסה"כ אחוזי הבנייה באזור מגורים ג' בתחום תכנית גב/99 - 123% (כולל בגין 5% מעלית ראשונה כזכות מוקנית).

בהתאם לסעיף 10 א. לתכנית - מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת בשיעור של 1.2 מ' במרווח הקדמי והאחורי.

הוראות בדבר אחוזי בניה נוספים:

עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת של קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% (ועד 5% בגין תוספת 2 קומות).

7.15. תכנית גב/353/ה' פורסמה למתן תוקף ביום 23.11.1998 (י.פ 4701).

הותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה או תחתיהן מחומר שקוף וקל משקל.

7.16. תכנית גב/מק/2002 פורסמה למתן תוקף ביום 24.03.2003 (י.פ 5169).

מטרת התוכנית בין היתר לקבוע הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום המרחב התכנוני גבעתיים.

בהתאם לתכנית, ההוראות בדבר גודל מגרש מינימאלי מבוטלות.

בהתאם לתכנית אחוזי הבנייה באזור מגורים ג' (לפי תכנית 99) 123% ב-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

בהתאם לטבלה בפרק 5 לתכנית, באזור מגורים ג' (לפי תכנית 99) - לא תחול מגבלת מס' יח"ד מירבי לדונם.

על גג הדירות בקומה העליונה יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי הבנייה העיקריים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם.

בחדר היציאה לגג ניתן יהיה להקים מטבחון ושירותים.

עפ"י הגדרות התכנית מגרש מדרוני הינו מגרש ששיפוע הקרקע בו הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית, עולה על 8%.

שטחי שירות מתחת לקרקע - 200%.

בהתאם לתכנית נקבעו שטחי שירות עיליים, שטח שירות עילי - 35 מ"ר ליח"ד.

מחסנים דירתיים יחושבו במסגרת שטחי השרות המותרים וימוקמו במרתפי הבניין.

שטח מחסן מרבי ליח"ד - 10 מ"ר.

בהתאם לסעיף 6.2.2.1 לתכנית, בקומת הכניסה יותרו השימושים הבאים - דירות מגורים, דירות גן, מבואה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, חדרי מיכלי גז, מחסנים וכדומה.

מצללות - שטח המצללה שיבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 23 מ"ר לכל יח"ד או על 1/3 משטח הגג הצמוד, הכל לפי הגדול יותר.

<u>קומות נוספות בבניין</u> - הועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומות נוספות עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002, ובתנאי כי לא יהיה שינוי בסך השטח המותר

לבנייה וכמו"כ שוכנעה הוועדה המקומית כי הקומות הנוספות משפרות את התכנון, הבנוי והעיצוב הארכיטקטוני של המבנה.

מס' הקומות המרבי באזור מגורים ג' יהיה 6 קומות + קומה מפולשת (כולל הקומות הנוספות לפי פסקה זו) בהתאם לסעיף 6.1.2 לתכנית.

הוראות בדבר מס' קומות מקסימאלי המפורטות בטבלה שבתכנית מס' 99 סעיף 16.ב. מבוטלות.

<u>זכויות בנייה מותנות:</u>

- על כל מעלית נוספת מעבר למעלית ראשונה בבניין תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבנייה 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 הבנייה המותרים.
- תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת (ועד 5% סה"כ).
- בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה ותוספת של 2.5% לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לנייד שטחי בנייה עיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות לרבות שטח חדר היציאה לגג.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בנייה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ 50 מ"ר.

7.17. תכנית גב/353/ו' פורסמה למתן תוקף ביום 15.02.2005 (י.פ 5367).

מטרת התכנית הגדלת שטחי חדרי יציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר בבניינים חדשים והרחבת חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בהתאם ובכפוף לתכניות ראשיות בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים עפ"י כל תכנית בת תוקף.

7.18. תכנית גב/מק/496 פורסמה למתן תוקף ביום 31.10.2007 (י.פ 5732).

מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה בשיעור של עד 1.20 מ' במרווח הבניין הקדמי ובמרווח קו הבניין האחורי, ובתנאי כי אישור ההבלטות בכל מגרש ומגרש יאושר על ידי מהנדס העיר.

7.19. תכנית גב/מק/551 פורסמה למתן תוקף ביום 28.02.2011 (י.פ 6206).

מטרת התכנית לאפשר שימוש במתקני חניה מכניים וחשמליים, לצורך תקן חניה בתוספות בנייה בהתאם לתמ"א38 ולעיבוי בינוי למבנים קיימים למגורים.

7.20. תכנית גב/מק/519 פורסמה למתן תוקף ביום 28.03.2011 (י.פ 6217).

התכנית משנה, בין היתר, את קווי הבניין למרפסות מקורות בבניינים קיימים, ומגדירה הוראות לבניית מחסנים ומרתפים, בין היתר.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.21. תכנית גב/מק/550 פורסמה למתן תוקף ביום 12.09.2011 (י.פ 6292).

דירות גג.

התכנית משנה רק את המפורט בתכניות גב/מק/2002, גב/מק/353/ה, גב/מק/353/ד. כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.

תותר בניית דירות גג.

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

בנוסף לאמור בתב"ע גב/מק/2002 תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת לפחות, ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ-90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ-50 מ"ר.

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

קומת גג -

קומת הגג בה חדרי יציאה לגג ו/או קומת דירות הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבניה לפי תכנית וכן תבוא במניין מספר הקומות לעניין הוראות קווי הבניין כאמור בסעיף 6.1.2 בתכנית גב/מק/2002, אולם כל קומה מעבר לקומה אחת של דירת גג דופלקס או דירת גג טריפלקס תיחשב במניין הקומות.

מצללות - גובה מצללה לא יעלה על 3.5 מ' ולא יותר מגובה ברוטו של חדר יציאה לגג או דירת גג.

בדירות גג דופלקס ו/או דירות גג טריפלקס ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים במרפסת הגג של הקומה התחתונה בלבד בהתאם להוראות תכנית גב/מק/353/ה ו-גב/מק/2002 ובשיקול דעתו של מהנדס העיר.

בדירות גג (פנטהאוז) ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים בהתאם להוראות תכנית גב/מק/353/ה ו-גב/מק/2002.

אין בתכנית זו להוסיף על זכויות הבניה מעבר לאלה המאושרות בתכניות תקפות.

7.22. תכנית גב/מק/643 פורסמה למתן תוקף ביום 24.01.2018 (י.פ 7684).

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

עוגנים אלו ייכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. רישוי:

מבדיקה שנערכה בתיק הבניין הסרוק של הנכס הנדון, נמצאו בין היתר:

8.1. רישיון מס' 1901 שניתן ביום 18/12/1960 - להקמת בית מגורים דו משפחתי המכיל 2 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א.

בהתאם לתשריט התכנית המצורפת להיתר, שטח עיקרי 161.2 מ"ר ל 2 יח"ד יחד.

8.2. רישיון מס' 2618 שניתן ביום 24/6/1963 - (רישיון לבית שבנדון במחצית החלקה המזרחית) להגבהת מעקה מרפסת ב 40 ס"מ לשם התקנת תריסול והוספת גגון בכניסה.

בהתאם לתשריט התכנית המצורפת להיתר וכוללת הגדלת המטבח ותוספת גג למרפסת, שטח הבית 89.44 מ"ר + 12.4 מ"ר מרפסות.

8.3. תשריט תכנית חתומה מיום 17/6/1963 (ללא דף היתר) לבית במחצית החלקה המערבית להגדלת מטבח ותוספת גג למרפסת. בהתאם לתשריט הבית בשטח של 89.44 מ"ר + 12.4 מ"ר מרפסות.

8.4. תשריט תכנית מיום 15/6/1970 (ללא דף היתר) לבית במחצית החלקה המערבית לתוספת חדר לבניין קיים. שטח התוספת - 13.05 מ"ר.

בהתאם לתשריט מסומנת סככה לחניה בחזית.

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 28.06.2022 עולה כדלהלן:

גו"ח:	6156/395 - תת חלקה 2[2]
שטח רשום לחלקה:	731 מ"ר
תיאור תת חלקה 2:	דירה בקומת קרקע
שטח רשום:	82.35 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	1/2
בעלות:	קרן קיימת לישראל, בשלמות
חכירות:	גלטמן רחל לאה, חכירה מהוונת עד ליום 31.03.2059
הערות:	ביום 25.05.2022 נרשמה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת פורת שירה ושלו אוהד, על כל החוכרים
תקנון:	מצוי

9.2. על פי פסיקתא מיום 17.05.2022 מבית המשפט לענייני משפחה בתל אביב, תיק 24181-03-22, אושרה מכירת זכויות המנוחה ברחוב יבניאלי 36 גבעתיים, הידועים כתת חלקה 2 חלקה 395 בגוש 6156, באמצעות מנהל העזבון, בתמורה ל-4,600,000 ₪.

[2] **בהתאם לתשריט הבית המשותף קיימת טעות בתרשים המגרש במיקום תת חלקות 1 + 2 בחלקה (מצוין בהערה גם בסעיף 3.6 להסכם המכר של הנכס הנדון).**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים:

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה לחלק הנישום, 1/2	ההשבחה בשומת המבקשת, לחלק הנישום, 1/2
גב/353	9/4/1982	₪ 169.6	₪ 11.6
גב/258/א'	31/12/1982	₪ 290	₪ 15
גב/353/ד	12/8/1994	₪ 5,572	₪ 405
גב/258/ו'	6/11/1998	₪ 152,950	₪ 18,110
גב/353/ה'	8/12/1998	₪ 29,610	₪ 3,989
גב/מק/2002	8/4/2003	₪ 678,892	₪ 63,342
גב/353/ו'	2/3/2005	₪ 71,614	₪ 13,807
גב/מק/550	27/9/2011	₪ 10,714	₪ 10,714

11. עמדות הצדדים והכרעה:

11.1. כללי:

שמאי המשיבה:

<u>משך הדחיה והשימוש היעיל והטוב:</u>

השימוש היעיל והטוב בחלקה שבנדון, בכל התכניות המשביחות, הינו הריסת המבנים הישנים בחלקה ובניית בנייה רוויה.

הבית הקיים במגרש מהווה בית חד קומתי ישן בשטח רשום של 82.5 מ"ר בלבד (שטח בהיתר כ-89.4 מ"ר).

בתאריכים הקובעים של התכניות המשביחות הראשונות בשנת 1982, זכויות הבניה כללו כ-865 מ"ר (ובנוסף זכויות מותנות 5% בגין כל מעלית) שטח לבניה ב-4 קומות +גג (112% בניה + 46 מ"ר בגין 2 חדרי גג), ולמגרש הנדון המהווה מחצית מהחלקה כ-432.5 מ"ר מהזכויות (לא כולל בנוסף זכויות מותנות בגין מעליות).

זכויות הבניה במחצית החלקה כבר בשנת 1982 כוללות זכויות לבניית שטח עיקרי ביחס של 1:5 לעומת שטח הבית הקיים הישן במגרש.

בבחינת זכויות הבניה בחלקה בתאריך 31/12/1982 (תכנית גב/258/א) עולה כי שטח הבניה האקו' לחלקה בשלמות כ-878.5 מ"ר אקו' (112% + 46 מ"ר חדרי גג במקדם 1.3) * $ 430 = $ 377,755 שווי הזכויות לבניה רוויה בחלקה.

לאחר הפחתת 20% בגין מושע ודחיה לגודל מגרש מינימאלי מתקבל $ 302,204.

תת חלקה 2 שבנדון מהווה מחצית - $ 151,102 לאחר הפחתות ודחיה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כאמור לעיל, השטח הבנוי במגרש הנדון מהווה ניצול של כ-20% בלבד מסך זכויות הבניה במגרש נכון לזכויות המותרות בשנת 1982.

גם בשומות מכריעות בגבעתיים לנכסים דומים במגרשים לבניה רוויה הכוללים בתים צמודי קרקע במושע (בחלק מהשומות המכריעות זכויות הבניה אף נמוכות יותר מהמגרש הנדון וכוללות סה"כ 90% עיקרי + חדרי גג בשנת 1982), נקבע כי השימוש היעיל והטוב הינו להריסת המבנים הישנים וניצול הזכויות לבנייה רוויה, לדוגמא:

שומה מכרעת של השמאית המכריעה גב' דנה שיחור ברחוב אחדות העבודה 2 שכונת בורוכוב גוש 6761 חלקה 261 בשטח לחישוב זכויות של 1,025 מ"ר ביעוד למגורים א'2 , הכוללת 2 בתים צמודי קרקע ותיקים (בניצול בניה של כ 30% מסך זכויות הבניה בחלקה). נקבע כי השימוש היעיל והטוב בשנת 1982 הינו הריסת המבנים וניצול מלוא זכויות התב"ע בבנייה רוויה ב-3 קומות + חדרי גג.

להלן נימוקי השמאית המכריעה:

"בהתחשב במיקומו של הנכס, בשכונה המאופיינת ברמת ביקוש גבוהה, בשטחה הנרחב של החלקה, בהיקף זכויות הבנייה המשמעותיות ובהתחשב בבינוי הקיים, של 2 יח"ד צמודות קרקע בבינוי חד קומתי, בשטח בנוי המהווה ניצול של כ- 30% בלבד מסך זכויות הבנייה, אני בדעה כי הסבירות להריסת המבנים הקיימים, כבר במועד הקובע של תכנית גב/ 353 , הינה גבוהה."

שומה מכרעת של השמאית המכריעה גב' דורית פריאל ברחוב הל"ה 58 גוש 6154 חלקה 441 בשטח לחישוב זכויות של 1,136 מ"ר הכוללת 3 מבנים צמודי קרקע ותיקים בשטח כולל של 342 מ"ר, לא חושבה דחיה בגין המבנים ונקבע כי כבר בשנת 1975 (תכנית גב/265/א למועד 19/9/1975), השימוש היעיל והטוב הינו לבניית בניה רוויה.

שומה מכרעת של השמאי המכריע מר בצלאל קציר ברחוב הגורן 4 גוש 6168 חלקה 463 בשטח של 450 מ"ר, הכוללת בית צמוד קרקע חד קומתי ותיק. לא חושבה דחיה בגין המבנה.

שומה מכרעת של השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס ברחוב סירקין מס' 28 גוש 1686 חלקה 597 בשטח של 841 מ"ר שכללה 3 יח"ד בשטח כולל של כ 250 מ"ר. לא חושבה דחיה בגין המבנים.

שומה מכרעת של השמאי מר יהודה פלד ברחוב המורד 8 גוש 6167 חלקה 227 בשטח של 948 מ"ר הכוללת 2 מבנים צמודי קרקע חד קומתי ודו קומתי ישנים. לא חושבה דחיה וצוין כי הבינוי הקיים בחלקה מהווה ניצול של פחות מ 25% מהזכויות במגרש.

ההשוואה שערך שמאי המבקשים למגרשים ביעוד לבניית צמודת קרקע אינה רלוונטית לנכס הנדון, שכן מחירי העסקאות למגרשים צמודי קרקע מגלמים את זכויות הבניה הנרחבות לבניה צמודת קרקע הכוללים 4 קומות (מרתף + קרקע + א' + גג) ואינם ניתנים לניצול במגרש הנדון שאינו מיועד לבניה צמודת קרקע.

כמו"כ, פירוט העסקאות שציין שמאי המבקשים אינו ברור וכולל נתונים שאינם מדויקים, לדוגמא:

שמאי המבקשים מציין עסקה מרחוב יבניאלי 15 בחודש 6/2003 תמורת 3,842,000 ₪ לטענתו. בהתאם לרשות המיסים ובהתאם לחוזה המכר, התמורה הינה 2,561,328 ₪ ולא כפי שציין (חלקה 383 נמכרה בתאריך 30/6/2003 תמורת 594,000 $.

עסקת המכר שציין שמאי המבקשים מרחוב יבניאלי 19 תמורת 3,208,000 ₪ (669,000 $) מתאריך 15/4/2002 - בהתאם לדיווח ברשות המיסים, העסקה כוללת בית מגורים בשטח רשום של 219 מ"ר.

עסקה ברחוב יבניאלי תמורת 5,100,000 ₪ - לא אותרה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יוער כי קיימות עסקאות נוספות שלא צוינו ע"י שמאי המבקשים, לדוגמא: עסקת מכר מול הנכס שבנדון - עסקה מרחוב יבניאלי מס' 37 בגוש 6156 חלקה 375 למגרש בשטח 334 מ"ר הכולל בית צמוד קרקע דו קומתי בשטח 160 מ"ר, נמכר בתאריך 24.12.2006 (600,000 $), שהם 2,511,600 ₪.

דוגמאות לדחיה לתום חיים כלכליים בשומות מכריעות בגבעתיים שציין שמאי המבקשים:

הדוגמאות אינן רלוונטיות לשומה שבנדון. השומות שצוינו מתייחסות לדירות מגורים בבנייני מגורים הכוללים 4 יח"ד במגרשים קטנים.

לדוגמא, שומת מכרעת של השמאי המכריע מר יצחק ברמן ברחוב עברונה 4 מתייחסת לחלקה בשטח 519 מ"ר הכולל 4 דירות ב-2 קומות.

שומה מכרעת של השמאית המכריעה גב' דורית פריאל ברחוב ריינס 21 מתייחסת לבניין מגורים שנבנה בשנות השבעים וכולל 4 דירות ב-2 קומות מעל קומת עמודים, במגרש בשטח לחישוב זכויות של 428 מ"ר.

<u>מקדם מושע:</u>

ההפחתה למושע חופפת להפחתה בגין הדחיה ואין לחשב מקדם דחיה נוסף.

כמו"כ מקדם המושע שקבע שמאי המבקשים הינו גבוה ואינו תואם את מצב הזכויות בחלקה.

יוער כי בשומות מכריעות בגבעתיים נקבעו מקדמי הפחתה נמוכים משמעותית למושע מהמקדם שנקבע בשומת המבקשים, ובחלקות אשר כללו בעלות משותפת מורכבת ממצב הזכויות בחלקה שבנדון.

<u>שוליות:</u>

לעניין הטענה בגין שוליות בשטחי הבניה בתכניות גב/258/א' וגב/258/ו'.

שטחי הבניה בתכנית גב/258/א' כוללים כ-102 מ"ר לדירה (כולל חדרי מדרגות), וללא מדרגות כ-96 מ"ר בלבד לדירה (12 מ"ר מדרגות לקומה), ואין מקום לחשב שוליות.

ככל ושמאי המבקשים מחשב הפחתה לשוליות בתכניות גב/258/א' וגב/258/ו', היה עליו לחשב השבחה בתכנית גב/מק/2002 בגין ביטול השוליות, בהתחשב בביטול מגבלת הצפיפות בתכנית.

שמאי המבקשת:

<u>דחיה ושימוש מיטבי:</u>

הנכס הנדון מהווה בית מגורים פרטי, במבנה דו-משפחתי צמוד קרקע, בשכונת מגורים מבוקשת עם חצר צמודה המקיפה את הבית.

עובדה זו תרמה לכך שבמרוצת השנים לא היה תמריץ כלכלי ראוי להרוס את מבנה המגורים הקיים הן בשל הבינוי של בית מגורים פרטי בלב עיר במטרופולין תל אביב, והן בשל העובדה כי בית מגורים צמוד קרקע נהנה מביקוש גבוה ואילו בנייני המגורים הבנויים בסביבה אופיינו ברמת ביקושים נמוכה יחסית בעיר גבעתיים.

עובדה זו מהווה סוגיה קריטית משמעותית לקביעת היטל ההשבחה בנכס והוכחה ברורה וחד משמעית כי זכויות הבניה לא תרמו למקרקעין בשל היותו בית מגורים צמוד קרקע מבוקש מאוד, כך שגם כיום בשנת 2022 עסקת הרכישה שבוצעה מבוססת על קרקע למגורים לבית פרטי צמוד קרקע.
דהיינו, יש לבחון את הזכויות בנכס בראיה של שימוש מיטבי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשת בחן עסקאות השוואה שנערכו לאחרונה, של בתי מגורים ותיקים (להריסה)/ מגרשים, אשר נמכרו בסביבת הנכס במחירים דומים לעסקה שבה בוצעה עסקת הרכישה. להלן עסקאות ההשוואה שבוצעה בסביבת הנכס נכון לשנת 2022 :

מועד	כתובת	מחיר	שטח	מחיר למר
29.11.2021	אלישע רודין 24 גבעתיים	9,000,000 ₪	549	16,393 ₪
10.2.2021	יבניאלי 3 גבעתיים	7,320,000 ₪	555	13,189 ₪
27.2.2020	אלישע רודין 10 גבעתיים	9,200,000 ₪	623	14,767 ₪
23.7.2019	יבניאלי 2 גבעתיים (*)	9,350,000 ₪	327	14,538 ₪
סהכ בממוצע לשווי לקרקע כולל מקדם התאמה למועד				16,750 ₪

יבניאלי 2 - הממכר כולל בית חדיש. מרכיב הקרקע חושב לאחר הפחתת עלות בניה. בחישוב של 366 מ"ר קרקע, שווי לבניה למגורים צמוד קרקע הינו בגבולות כ- 6.1 מ' ₪, דהיינו העסקה משקפת שווי זכויות לבניה של בית מגורים צמוד קרקע.

בנוסף בחן עסקאות השוואה בסביבת הנכס - לבתי מגורים/מגרשים של בתי מגורים צמודי קרקע בייעוד מגורים א' - למועד ת.ב.ע גב/מק/2002 - לתחילת שנת 2003 זאת בהשוואה לשווי הזכויות שנקבע במצב החדש בשומת המשיבה (שווי מצב חדש - קרקע לבניה למגורים בבניה רוויה), כ- 2.6 מ' ₪.

כתובת	שטח קרקע	הבינוי	מחיר	מועד	התאמה למועד 2003
יבניאלי 13 גבעתיים	365 מ"ר	מבנה מגורים ותיק	3,842,000 ₪	6/2003	===
יבניאלי 19 גבעתיים	382 מ"ר	מבנה מגורים ותיק	3,200,000 ₪	2/2002	לפי עליה של 10% לשנה, נקבל 3,500,000 ₪ למועד 2003
יבניאלי 15 גבעתיים	353 מ"ר	מבנה מגורים ותיק	5,100,000 ₪	6/2015	לפי עליה של 10% לשנה, נקבל 4,000,000 ₪ למועד 2003

מהנתונים לעיל עולה כי שווי הזכויות בבחינה של אפשרויות הבינוי בסביבת הנכס בהשוואה שבין קרקע לבניה צמודת קרקע של בית מגורים לעומת קרקע לבניה בבניה רוויה - הרי ששווי הקרקע לבניה צמודת קרקע גבוה לאין שיעור בהשוואה לקרקע לבניה רוויה.

אין חולק כי זכויות הבניה בייעוד "מגורים א'" קטנות בהשוואה לזכויות הבניה בייעוד "מגורים ג'".

ברם, כאמור, הנתונים הנ"ל מוכיחים כי לאורך השנים השימוש בנכס למטרת בניה צמודת קרקע היה עדיף ו'שווה יותר' בראיית השוק - בהשוואה למגורים בבניה רוויה.

משכך, יש לדחות את כל תוספות הזכויות מכח התכניות שאושרו במרוצת השנים בנכס לתקופה ארוכה, לפחות עד שנת 2022, מאחר וגם כיום הנכס נרכש למטרת בית צמוד קרקע וקיבולת הבניה שהוקנתה לו אינה מנוצלת.

בנוסף טוען כי בכל שורת הבתים הבנויים בדופן הדרומית של רחוב יבניאלי, בהם בתי מגורים שנבנו לפני 50 ו- 60 שנה, שגם בהם הקרקע מסווגת לבניה בבניה רוויה קיימים בתים צמודי קרקע שלא נהרסו ולא נבנו תחתם בניינים בבניה רוויה, עד לימים אלה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עובדה זו מהווה, לדבריו, ראיה חותכת לכך שאובייקטיבית, לאורך השנים, במבחן השוק, בתי המגורים צמודי הקרקע הבנויים בסביבת הנכס נהנו מביקוש גבוה יותר, ולא היה כל תמריץ להרוס את הבינוי של הבתים צמודי הקרקע ולבנות בנינים חדשים.

התכנית אושרה ב-2003, ו-20 שנה לאחריה הבתים נשארו. זו הוכחה שצמודי קרקע שווה יותר.

שמאי המבקשת שלח בקשה למימוש בנכס של הריסת בית קיים ובניית בית צמוד קרקע.

מפנה להחלטת ועדת הערר ת"א 13/85171 ו"מ לתכנון ובניה חולון נ' קלדרון יצחק - "***יכול שלנישום שיקולים סובייקטיבים שלא לממש את המקרקעין קושי מימוני סובייקטיבי או טעמים סובייקטיביים אחרים. בחינת קיומה של השבחה נעשית על בסיס אובייקטיבי, והיא אינה אמורה להביא בחשבון טעמים סובייקטיביים של נישום שלא לממש באופן מיידי זכויות, אף אם הן השימוש היעיל והטוב בקרקע. אכן, ההנחה כי נישום רציונאלי יפעל למקסם את הרווחים שהוא יכול להפיק מהמקרקעין יש בה ממש, אולם היא איננה יכולה להחליף את הבחינה האובייקטיבית המתחייבת של שאלת עליית ערך הקרקע. מה גם שחוסר רציונאליות של נישום ספציפי איננה עילה לחיוב בהיטל השבחה, כי אם רק עליית שווי מקרקעין באופן אובייקטיבי***".

לאור האמור סבור שמאי המבקשת כי יש לדחות את ישימות זכויות הבניה לפחות עד לשנת 2022.

שמאי המבקשת מפנה לשומות מכרעות שקבעו דחיה של 50 שנים ויותר:

השמאי/ת המכריע/ה	כתובת/ תקופת דחיה לתום חיים כלכליים	
בועז קוט	רחוב המאה ואחד 9, רמת גן גרופית 15 רמת אפעל, רמת גן פרץ 56 רעננה החשמונאים 31 רמת השרון	אורך חיים כלכליים מהווים פרק זמן של 50 שנה
לילך בן פורת	רחוב אלוף דוד 165, רמת גן	
אבישי זיו	רחוב ישעיהו 7, רמת גן	
דנה שיחור	רחוב האלוף דוד 119, רמת גן	
יעקב פז	רוזן 27, רמת גן	

יצחק ברמן קובע דחיה של 65 שנה ברחוב עברונה 4 בגבעתיים.

דורית פריאל קובעת דחיה של 60 שנה ברחוב ריינס 21 בגבעתיים.

שמואל רוזנברג קובע דחיה של 60 שנה ברחוב גלבוע 16 בגבעתיים.

טענה נוספת מעלה שמאי המבקשת בעניין בשל מגבלת גודל מגרש מינימלי, גודל החלקה וקווי הבניין הנדרשים החלקה שבנדון הינה בשטח רשום של 731 מ"ר.

בתיק המידע יש התייחסות לקווי הבניין. קווי הבניין יוצרים מגבלה חמורה בניצול השטח.

בהתאם לתכניות החלות, קווי הבניין הנדרשים הינם כדלקמן-

קו בנין קדמי 5 מ', אחורי 7 מ', צידי 6 מ'.

מידות החלקה הן - 27.8 מ' * 26.3 מ', כאשר השטח לבניה הינו 15.8 מ' * 14.3 מ'. השטח הכלוא בין קווי הבניין הינו 226 מ"ר.

השטח הדירתי הנותר לבניה, התחום בין קווי הבניין:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שטח בין הקווי הבנין (מ"ר)	**226**
שטח לובי קומתי (מ"ר)	**-30**
ניכוי מרפסות (מ"ר)	**-36**
שטח נטו למגורים (מ"ר)	160
שטח כללי- 6 קומות (מ"ר)	**960**

עפ"י שומת הועדה המקומית שטחי הבניה בקומות הטיפוסיות בתכנית בנין עיר גב/2002 מגיע להיקף כולל למגורים של 1,070 מ"ר.

תחשיב מרוכז של ההשבחה כפי שהציג שמאי המבקשים:

תפית	מהות/שטח	שטח	כמות	מקדם	שווי למ"ר	שער חלר	מקדם	מושע	ביה בקיר משותף	דחיה לתום חיים כל כליים	השבחה בש"ח	היטל
										עד 2022		
גב/353	חדרי יציאה לגג	46	1	1.3	$ 360	₪ 0.0197	100%	75%	75%	0.0972	₪ 23	₪ 11.6
גב/258א	שוליות לגודל דירות- 75%	100	1		$ 430	₪ 0.0330	75%	75%	75%	0.0972	₪ 30	₪ 15
גב/353ד	מגבלת שטח גג	46	4.6		$ 1,000	₪ 3.0280		75%	50%	0.155	₪ 809	₪ 405
גב/258ו	שוליות לגודל דירות- 75%		80.41		$ 1,000	4.323	75%	75%	75%	0.247	₪ 36,219	₪ 18,110
גב/353ה	הפחתת מרפסת מצבקודם		16.1		$ 1,100	4.323	75%	75%	75%	0.247	₪ 7,977	₪ 3,989
גב/מק/2002	1	89		בשל מגבלת קווי בין השטחים חושבו לפי מקדם 50%	$ 1,100	4.647	75%	100%	100%	0.37	₪ 126,683	₪ 63,342
גב/353ו	34	0.9	0.7	הפחתת מרפסת גג	$ 1,200	4.334	75%	100%	100%	0.3	₪ 27,615	₪ 13,807
גב/550	עפ"י שומת הועדה											₪ 5,357

העמודה שכתוב בה "מקדם" - לאחר בירור עם שמאי המבקשת מדובר במקדם שוליות.

אומדן היטל ההשבחה מבוסס על דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, שנת 2022.

בנוסף, הובאה בחשבון שוליות לגודל, התייחסות לגורם המושע, מגבלת קווי הבניין ולכל יתר המאפיינים הייחודים של הנכס.

ערכי השווי הנ"ל בתכניות גב/353ד', גב/1258ו', גב/2002 ו-גב/1353ו', תואמים לשומה מכרעת של בועז קוט ברחוב ברדיצ'בסקי 25-23, גבעתיים.

הכרעה:

<u>דחיה</u>:

הבית נבנה בשנת 1960. המועד הקובע של התכנית המשביחה הראשונה, גב/353 בשנת 1982, היה הבית בן 22 שנה.

במצב הקודם חלה תכנית גב/99 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים ג'. על פי תכנית גב/99, שטח מגרש מינימלי הינו 1,000 מ"ר, בעוד ששטח הנכס הנדון 731 מ"ר. משכך, יש להביא בחשבון דחיה למימוש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מחקירת סביבת הנכס הנדון עולה כי חלק זה של רחוב יבניאלי ביעוד אזור מגורים ג', קרי בניה רוויה, בעוד שמעבר לכביש היעוד אזור מגורים א', קרי צמודי קרקע.

לא הרחק משם, ברחוב יבניאלי 28-24 בנוי בית מגורים בבניה רוויה, די ותיק. מדובר במקרה זה בחלקה בשטח גדול.

לא איתרתי בסביבה מגרשים הקטנים מ-1,000 מ"ר עליהם נבנה בניין בבניה רוויה לפי מגורים ג'.

עוד עולה כי ברחוב קפלנסקי 45-39 (גו"ח 6156/461) היו בעבר 3 מגרשים אשר אוחדו לחלקה אחת. זאת בהסתמך על אתר מינהל ההנדסה של הועדה המקומית לתכו"ב גבעתיים:

הערות לחלקה

עפ"י תשריטי תכניות מס' גב/81 ו-גב/99 מסומנים בתחום החלקה 3 מגרשים,

לפי תכנית מאוחרת יותר שלא אותרה בארכיון אוחדו המגרשים מחדש.

מהאמור באתר לא ברור על סמך מה אוחדו שלוש החלקות לאחת ומתי, אך זהו המצב בפועל.

מאיחוד אותן חלקות אני מסיק כי על מנת לממש בניה רוויה באזור מגורים ג', בנכס הנדון, יש צורך באיחוד חלקות, ובתוך כך כמובן שיש צורך בהסכמה של לפחות חלקה נוספת, קרי 4 בעלים שונים.

משכך, יש לחשב דחיה לזכויות, ככל שמדובר בזכויות שלא ניתן לנצל על הקיים.

<u>מושע:</u>

אני מסכים עם שמאי המשיבה לכך שגורם המושע מגולם בדחיה, שכן הדחיה הינה עד להסכמת השכן בחלקה והשכנים בחלקה השכנה לאיחוד חלקות, זאת עד לתכנית 2002 אשר ביטלה את מגבלת גודל המגרש המינימלי.

לאחר מכן תחושב דחיה קטנה יותר המגלמת מושע עם השכן בחלקה בלבד.

<u>שוליות:</u>

בבניית חדר יציאה לגג אין מקום למקדם שוליות, שכן מקדם חדר היציאה לגג מגלם את כל המשתמע ממנו.

חישוב שטחי הבניה בבניה רוויה מצומצמים יחסית, ובחישוב מתקבל שטח דירה ממוצע סביב 100 מ"ר ואף פחות מכך. תחושב שוליות בתכניות שמוסיפות שטח עיקרי לדירות, ובהתאמה יחושב ביטול שוליות במקרה של הגדלת מס' יח"ד ללא תוספת שטח.

<u>מגבלת בניה בשל קווי בניין:</u>

בחישוב השטח שנותר לבניה בתחום קווי הבניין מתקבל כ-226 מ"ר.

בבינוי לפי זכויות הבניה שניתנו לאורך השנים לא מצאתי בעיה לניצול מלוא זכויות הבניה. יצוין כי בתכנית גב/2002 ניתן לנצל דירות גן, כך שגם במקרה של תוספת זכויות, אין מניעה לנצלן בקומות ובקומת הקרקע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.2. <u>גב/353</u>

שמאי המשיבה:

ערכי שווי נקבעו בסך 360 $ בהתבסס על חוברת מקרקעין וערכם ועל שומות מכרעות.

תחשיב:

שטח החלקה בשלמות - 731 מ"ר

החלק הנמכר תת חלקה 2 - 50% ברכוש המשותף

נלקח בחשבון כי השימוש היעיל והטוב לאורך כל התכניות המשביחות הינו להריסת המבנים הישנים החד קומתיים בחלקה ובניית בניין חדש. מקדם למושע בחלקה ומגבלת גודל מגרש מינימאלי - 0.8. החל מתכנית גב/מק/2002 - בוטלה מגבלת גודל מגרש מינימאלי.

בהתחשב בצפיפות ל 8 יח"ד בחלקה שבנדון (11 לדונם נטו) ואפשרות לבניית 4 קומות, נלקח בחשבון 2 חדרי גג.

מהות ההשבחה – בניית חדרי יציאה לגג		מקדם	
תוספת 2 חדרי גג	23 מ"ר X 2	1.3	59.8 מ"ר אקו'
שווי קרקע למר"מ אקו'			360$
שווי הזכויות הנוספות			21,528$
מושע ומגבלת גודל מגרש מינימאלי		0.8	17,222.4$
היטל ההשבחה		50%	8,611.2$
ב ₪ ליום 9/4/82	$/₪ 0.0197		169.6 ₪
תת חלקה 2	**50%**		**84.8** ₪

שמאי המבקשת:

הובא בחשבון עלות העלאת קולטים ודודי שמש, הסדרת מדרגות עליה לגג והפסד שטח בנוי בקומה העליונה, התאמות/בניה על בנין קיים.

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 1.3 לחדר היציאה לגג, מקדם מושע 75%, מקדם בניה בקיר משותף 75% ודחיה עד 2022.

אין מחלוקת בין הצדדים על ערכי השווי 360 $, ועל השטח לחיוב 59.8 מ"ר אקו'.

תחשיב ההשבחה:

46 מ"ר * 1.3 * 0.0197 $/₪ * 360 $ * 0.75 מושע * 0.75 קיר משותף * 0.0972 דחיה = 23 ₪.

הכרעה:

תכנית גב/353 התירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר או עליית גג בשטח 12 מ"ר.

התכנית לא הגדירה יעוד מגורים מסוים למימוש הזכויות, ומכאן אני סבור כי במועד זה אין מניעה לנצל את זכויות הבניה על צמוד הקרקע הקיים ולכן אין מקום לדחיה. הבית הינו דו משפחתי הבנוי בקיר משותף, אך עובדה זו אינה מונעת תוספת בניה על הנכס הנדון.

לעניין זה יצוין כי בחלקות 392-394 הסמוכות ניתנו היתרי בניה לתוספת כאלו ואחרות בצמודי הקרקע, כולל תוספת קומה א', כך שניתן לקבל היתרי בניה לתוספות.

גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ', גובה זה מאפשר שימוש עיקרי.

אין מחלוקת בין הצדדים על ערכי השווי בסך 360 $.

בבינוי תיאורטי ניתן לבנות 2 דירות בקומה העליונה, ולכן 2 חדרי יציאה לגג.

תחשיב ההשבחה:

ההשבחה לתכנית גב/353				
רכיב	שטח במ"ר		מקדם	שטח אקו'
תוספת חדר יציאה לגג	46		1.2	55.2
סה"כ מ"ר אקו'				55.2
שווי מ"ר מבונה	360	$	0.0197	7.09 ₪
סה"כ ההשבחה				**391.48 ₪**
ההשבחה לחלק יחסי לתת חלקה 2				**195.74 ₪**

11.3. <u>תכנית גב/258/א (מועד קובע 31.12.1982):</u>

שמאי המשיבה:

מהות ההשבחה - תוספת שטח עיקרי.

עפ"י התכנית אחוזי הבנייה באזור מגורים ג' (תכנית 99) - 112%

מצב קודם הותר סה"כ 87.5% עיקרי + 30% מרפסות (מהשטח עיקרי) כאשר 1/3 משטח המרפסות ניתנות היו לקירוי.

חדרי גג קיימים ב-2 מצבי התכנון.

ערכי שווי נקבעו בסך של 430 $ בהתבסס על חוברת מקרקעין וערכם ועל שומות מכרעות.

תחשיב:

מצב קודם:

	שטח במ"ר	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
עיקרי 87.5%	639.625	1	639.625
מרפסות פתוחות	127.925	0.5	63.9625
מרפסות סגורות	63.9625	1	63.9625
סה"כ			767.55 מ"ר אקו'

מצב חדש:

112% X 731 מ"ר = 818.72 מ"ר

ההשבחה:

תוספת במ"ר אקו'	51.17 מ"ר אקו'
שווי קרקע למ"מ אקו'	430$
סה"כ ההשבחה	22,003.1$
מושע ומגבלת גודל מגרש מינימאלי 0.8 X	17,602$
היטל ההשבחה 50%	8,801$
ב ₪ ליום 31/12/82 לפי שע"ח 0.033 ₪/$	290 ₪
תת חלקה 2 50%	**145 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשת:

אין מחלוקת בין הצדדים על ערכי השווי 430 $ ועל השטח לחיוב, 51.17 מ״ר אקו׳.

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שוליות 75%, מקדם 75% למושע, מקדם 50% לקיר משותף ודחיה עד 2022.

תחשיב ההשבחה:

51.17 מ״ר אקו׳ * 0.033 ₪/$ * 430 $ * 0.75 שוליות * 0.75 מושע * 0.75 קיר משותף * 0.0972 דחיה = 30 ₪.

הכרעה:

במועד התכנית הבית היה בן 22 שנה.

כאמור לעיל, בכדי לנצל זכויות בבניה רוויה יש צורך באיחוד חלקות בכדי להתגבר על מגבלת שטח מגרש מינימלי שנקבעה בתכנית גב/99.

לאור כך אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, בהתחשב ב-50 שנה מיום בנייתו, קרי עד שנת 2010. מקדם הדחיה מגלם בתוכו את כל רכיבי המושע, הסכמת השכנים, איחוד חלקות וכו׳.

שוליות: כאמור לעיל, שטח הדירות שיווצר אינו גדול ואין מקום להפחתה לשוליות.

אין מחלוקת על ערכי השווי, 430 $ ועל השטח לחיוב.

תחשיב ההשבחה:

ההשבחה לתכנית גב/258/א				
מצב קודם				
רכיב	שטח במ"ר	מקדם		מ"ר אקו'
עיקרי 87.5%	639.625	1		639.6
מרפסות פתוחות (30% מתוכן 1/3 מקורה)	127.925	0.5		64.0
מרפסות סגורות (החלק המקורה)	63.9625	0.85		54.4
סה"כ				758.0
מצב חדש				
רכיב				
שטח עיקרי 112%	818.72	1		818.72
סה"כ				818.7
ההשבחה				
תוספת שטח במ"ר אקו'				60.76
שווי מ"ר מבונה	430 $	0.033	₪	14.19 ₪
דחיה עד 2010 (28 שנים, 6%)				0.2
ההשבחה				168.68 ₪
ההשבחה לחלק יחסי לתת חלקה 2				**84.34** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.4. <u>תכנית גב/353/ד (מועד קובע 12.8.1994):</u>

שמאי המשיבה:

ערכי שווי נקבעו על סך 1,000 $ בהתבסס על ניתוח חוזה מכר ועל שומות מכרעות.

תחשיב:

תוספת פרגולות בגג:

	מקדם	
23 מ"ר פרגולה 2 X	0.1	4.6 מ"ר אקו'
שווי למ"מ		1,000$
סה"כ ההשבחה		4,600$
מושע ומגבלת גודל מגרש מינימאלי	0.8	3,680$
ב ₪ ליום 12/8/94	3.028 ₪	11,144 ₪
היטל ההשבחה	50%	5,572 ₪
תת חלקה 2	**50%**	**2,786** ₪

שמאי המבקשת:

עפ"י פסיקות רבות אין חבות בהיטל השבחה בגין תוספת פרגולות - הנ"ל מותר בתקנות התכנון והבניה - ללא חבות בהיתר בניה - מפנה לפרק העוסק ב"עבודות ומבנים הפטורים מהיתר".

שמאי המבקש הציג תחשיב חלופי.

אין מחלוקת בין הצדדים על ערכי השווי 1,000 $ ועל השטח לחיוב 4.6 מ"ר אקו'.

שמאי המבקשת הביא הפחתות בגין מושע (75%), קיר משותף (50%) ודחיה עד 2022.

תחשיב ההשבחה:

4.6 * 3.028 ₪/$ * 1000 $ * 0.75 שוליות * 0.5 מושע * 0.155 דחיה = 809 ₪.

הכרעה:

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת להיעדר חבות בגין פרגולות, שכן היעדר החבות חל בשנים האחרונות ולא במועד הקובע, וכן כי מדובר במקרה זה במכר. לו היה מבקש היתר בניה, ייתכן שהבקשה היתה חוסה תחת הפטור האמור.

לאור הכתוב בתכנית בסעיף 10.2.2, אני סבור שפרגולה ניתן לבנות בבית צמוד הקרקע הקיים ולכן אין מקום לדחיה. כמו כן אינני מוצא השפעה כלשהי של מושע או בניה בקיר משותף או מגבלת שטח מגרש מינימלי.

אין מחלוקת בין הצדדים על ערכי השווי, 1,000 $.

אין מחלוקת בין הצדדים על השטח לחיוב, 4.6 מ"ר אקו' לכלל החלקה.

תחשיב ההשבחה:

ההשבחה לתכנית גב/353/ד					
	שטח		מקדם מעל חצר		מ"ר אקו'
פרגולה	46		0.1		4.6
שווי מ"ר מבונה	1,000	$	3.028	₪	3,028 ₪
ההשבחה לנכס הנדון					**13,929 ₪**
ההשבחה לחלק יחסי לתת חלקה 2					**6,964 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.5. <u>תכנית גב/258/ו (מועד קובע 6.11.1998):</u>

שמאי המשיבה:

במסגרת התוכנית נוספו 11% זכויות:

6% זכויות מוקנות (סה"כ ניתן לבנות 123% בנייה עיקריים זכויות מוקנות, כולל זכויות בגין מעלית ראשונה כזכות מוקנית ובהתאם החיוב הינו בגין הסרת אי הוודאות לזכות המותנית) + 5% תוספת זכויות בגין תוספת 2 קומות כזכות מותנית.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבע שווי בסך 1,100 $ למר מבונה בהתבסס על מכרז ממ"י בגבעתיים, על עסקת מכר (שחלקן נערכו מספר שנים לאחר המועד הקובע, ב.ק) ועל שומות מכרעות.

תחשיב:

תוספת 6%:

731 מ"ר X 6% = 43.86 מ"ר X 1,100 $ X 4.323 ₪ = 208,567 ₪

5% בגין מעלית ראשונה כזכות מוקנית - (הסרת אי ודאות לזכות מותנית למעלית 1):

731 מ"ר X 5% X 1,100 $ X 0.1 (מקדם ביטול זכות מותנית) X4.323 ₪ = 17,380 ₪

תוספת 5% בגין 2 קומות (זכויות מותנות):

731 מ"ר X 5% X 1,100 $ X 0.9 זכות מותנית X 4.323 ₪ = 156,425 ₪

סה"כ ההשבחה = 382,372 ₪

הפחתה למושע ומגבלת גודל מגרש מינימאלי X 0.8 = 305,898 ₪.

היטל ההשבחה 152,949 ₪, ולתת חלקה 2 - 76,474.5 ₪.

שמאי המבקשים:

אין מחלוקת על השטח לחיוב, 80.41 מ"ר אקו'.

ישנה מחלוקת בעניין ערכי השווי. שמאי המבקשת קבע שווי בסך 1,000 $.

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שוליות 75%, מקדם מושע 75%, מקדם בניה בקיר משותף 75% ודחיה עד 2022.

תחשיב ההשבחה:

80.41 * 4.323 ₪/$ * 1000 $ * 0.75 שוליות * 0.75 מושע * 0.75 קיר משותף * 0.247 דחיה = 36,219 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

התכנית מוסיפה 11% לזכויות הבניה בנכס, בחלוקה ל-6% זכויות בניה (43.86 מ״ר) ועוד 5% בגין מעלית ראשונה (36.55 מ״ר), ביטול זכות מותנית. בנוסף מוסיפה זכות מותנית לתוספת 5% בגין תוספת 2 קומות.

אני מקבל את מקדם ההשבחה 0.1 שקבע שמאי המשיבה לביטול הזכות המותנית ומקדם 0.9 לזכות מותנית.

אני מקבל את השווי שקבע שמאי המבקשת, בסך 1,000 $, התואם לשומות מכרעות שערכתי בסביבה - בגו״ח 6160/341 ברחוב גלבוע 14 ובגו״ח 6160/675 ברחוב ברדיצ׳בסקי 23 בגבעתיים, ומבוסס על עסקאות מכר ושומות מכרעות בסביבה. שמאי המשיבה באותן שומות קבע שווי דומה.

במועד הקובע הבית בן 38 שנים, ונכון שלא ניצל את מרבית זכויות הבניה, אך כאמור לעיל, על מנת לממש זכויות בניה ביעוד אזור מגורים ג׳ יש לפעול לאיחוד חלקות, על כל המשתמע מכך, ולכן הדחיה תחושב עד שנת 2010.

הובאה בחשבון הפחתה לשוליות בגין תוספת השטח.

תחשיב ההשבחה:

ההשבחה לתכנית גב/258/ו				
שטח החלקה	731			
רכיב	שטח במ"ר	מקדם ביטול זכויות מותנית		מ"ר אקו'
תוספת 6%	43.86			43.86
תוספת 5% בגין מעלית ראשונה (ביטול ז. מותנית)	36.55	0.1		3.7
תוספת 5% בגין 2 קומות (ז. מותנית)	36.55	0.9		32.9
סה"כ תוספת מ"ר אקו' לחלקה				80.4
הפחתה לשוליות בגין תוספת שטח		0.8		64.3
שווי מ"ר מבונה	$ 1,000	4.323	₪	4,323 ₪
דחיה עד לשנת 2010 (12 שנים, 6%)				0.497
ההשבחה				**138,202 ₪**
ההשבחה לחלק יחסי לתת חלקה 2				**69,101 ₪**

11.6. <u>תכנית גב/מק/353/ה (מועד קובע 8.12.1998):</u>

שמאי המשיבה:

תחשיב:

ערכי שווי 1,100 $.

סגירת פרגולות עם מחיצות ניידות שקופות (מאלמנטים ניידים) בגג.

		מקדם	
פרגולה סגורה באלמנטים ניידים בגג	23 מ״ר2X	0.7	32.2 מ״ר אקו'
הפחתת פרגולה פתוחה +מרפסת גג ממצב קודם	23 מ״ר2X	0.35	16.1 – מ״ר אקו'
סה״כ תוספת במ״ר אקו'			16.1 מ״ר אקו'
שווי לְמַר״מ			1,100$
סה״כ ההשבחה			17,710$
מושע ומגבלת מגרש מינימאלי		0.8	14,168$
ב ₪ ליום 8/12/98	4.18 ₪/$		59,222 ₪
היטל ההשבחה		50%	29,611 ₪
תת חלקה 2		**50%**	**14,805.5 ₪**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשים:

אין מחלוקת על ערכי השווי 1,100 $ ועל השטח לחיוב, 16.1 מ"ר אקו'.

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שוליות 75%, מקדם מושע 75%, מקדם בניה בקיר משותף 75% ודחיה עד 2022.

תחשיב ההשבחה:

16.1 * 4.323 ₪/$ * 1100 $ * 0.75 שוליות * 0.75 מושע * 0.75 קיר משותף * 0.247 דחיה = 7,977 ₪.

הכרעה:

התכנית מתירה קירוי פרגולות במחיצות שקופות.

כאמור בתכנית גב/353/ד, אין מקום לחישוב דחיה/מושע/קיר משותף/מגבלת שטח מגרש, שכן ניתן לנצל את הזכויות על הבינוי הקיים.

אין מחלוקת על ערכי השווי, בסך 1,100 $ למ"ר מבונה.

אין מחלוקת בין הצדדים על השטח לחיוב, 16.1 מ"ר אקו'.

תחשיב ההשבחה:

ההשבחה לתכנית גב/353/ה		
מהות ההשבחה - קירוי פרגולות		
שטח אקו' פרגולה לחיוב (אין מחלוקת)	16.1	
שווי מ"ר מבונה, 1,000 $ לפי 4.18 ₪/$	4,180	₪
ההשבחה לנכס הנדון	**67,298**	**₪**
ההשבחה לחלק יחסי לתת חלקה 2	**33,649**	**₪**

11.7. <u>תכנית גב/מק/2002 (מועד קובע 8.4.2003):</u>

שמאי המשיבה:

בתכנית גב/מק/2002 מדובר על זכויות בניה של כ-1134 מ"ר אקו' לכל החלקה, בבינוי של 6 קומות ע"ע + קומת דירות פנטהאוז. ניתן לנצל לפחות 13 דירות בחלקה. התכנית ביטלה את מגבלת הצפיפות שהיתה במצב קודם. אין חולק שזכויות הבניה הנרחבות ומספר יח"ד הגבוה שווים משמעותית לעומת הטענה של שמאי המבקשים לשתי יח"ד צמודות קרקע לכל החלקה.

הבקשה שהוגשה כיום עדיין לא נדונה בוועדה, לא שובצה אפילו לדיון ולא ברור אם תאושר. כמו כן הבקשה הינה בקשה סובייקטיבית של המבקשים שאינה מעידה על השימוש היעיל והטוב הכלכלי של זכויות הבניה בחלקה.

כל הסביבה הצמודה לחלקות זה בניה רוויה. רק החלק הצפוני נשאר צמודי קרקע. כל מה שגובל מדרום ממזרח וממערב כולל בניה רוויה, כולל ברחוב הזה.

חלקה 416 לדוגמה, עשו תמ"א 38 תיקון 2 והיתה שם בניה רוויה גם לפני זה. ביבניאלי 28-24 זה בניה רוויה וממול זה הכל צמודי קרקע. כל הבניינים מדרום זה בניה רוויה.

בחלקה 396 ביקשו בעבר בניה רוויה אבל לא בנו כי לא הגיע להסכמות עם השכן שלו במושע. זה היה לפני כ-12 שנים.

השאלה מה השימוש המיטבי מבחינה כלכלית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מבקש לבחון את יבניאלי 19. זה בית של 220 מ"ר ואפשר להתרשם ממצבו.

לא הוצגה ע"י שמאי המבקשת הוכחה כלכלית ששווי זכויות לצמודי קרקע גבוה מבניה רוויה.

ערכי השווי נקבעו בסך 1,100 $ בהתבסס על שומות מכרעות.

נלקח בחשבון כי תכנית גב/343 משנת 1982 משנה את קו הבניין האחורי מ-10 מ' ל-7 מ'. בהתחשב באפשרות ניצול זכויות הבניה במצב קודם במסגרת קווי הבניין בבניית 4 קומות וקומה מפולשת, לא חושבה השבחה בגין שינוי קו הבניין בתכנית.

נלקח בחשבון כי תכנית גב/99 קבעה באזור מגורים ג' גודל מגרש מינימאלי של 1,000 מ"ר, וכי בתכנית גב/מק/2002 ההוראות בדבר גודל מגרש מינימאלי בוטלו.

נלקח בחשבון כי תכנית גב/99 קבעה באזור מגורים ג' צפיפות של 11 יח"ד לדונם נטו (8 יח"ד לחלקה שבנדון ששטחה 731 מ"ר), ובהתאם לתכנית גב/מק/2002 נקבע כי לא תחול מגבלת מס' יח"ד מירבי לדונם באזור מגורים ג' לפי תכנית 99.

נלקח בחשבון בין היתר חיוב בתכנית גב/מק/2002 בגין הוספת שטחי שירות הכוללים ממ"דים.

עפ"י החלטת ועדת ערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומי לתכנון ולבניה ירושלים (ובהתאם לחוות דעת משפטית וכמו"כ למספר פסיקות של שמאים מכריעים כגון ברחוב אחדות העבודה 2א, רחוב הראל 17 בגבעתיים ועוד)- נקבע כי הפטור חל אך ורק במקרה של מימוש באמצעות בנייה ולא במקרה של מימוש במכר.

<u>ההשבחה בתכנית נובעת מ:</u>

ביטול מגבלת גודל מגרש מינימאלי.

ביטול מגבלת צפיפות (מצב קודם הותר עד 8 יח"ד בחלקה לפי 11 יח"ד לדונם נטו).

תוספת 48 מ"ר (12 מ"ר X 4 קומות) שטח חדרי המדרגות לשטח עיקרי[3]:

תוספת ממ"דים לחיוב במכר[4] - נלקח בחשבון כי בהתאם לתכנית ניתן להוסיף לפחות עוד 5 דירות בהתחשב באפשרות להפיכת חדרי גג לדירת גג כולל ניוד שטחים לגג, וכן בגין ביטול מגבלת הצפיפות בחלקה. מצב קודם הותר עד 8 יח"ד בחלקה שבנדון. מצב חדש ניתן לנצל 13 יח"ד על הצד הזהיר (2 דירות לקומה ב-6 קומות לא כולל דירת גן + דירת גג פנטהאוז).

תוספת 5% זכות מותנית בגין מרתף.

המרת חדרי יציאה לגג לדירת פנטהאוז + ניוד שטחים לדירת הפנטהאוז.

-זכויות בנייה מותנות - במקדם 0.9 בהתחשב בזכויות הכפופות לאישור ושיקול דעת הוועדה המקומית.

-איחוד חדרי גג וניוד שטחים לדירת הגג - מקדם 0.24 (46 מ"ר איחוד חדרי גג במקדם 0.15 + ניוד 44 מ"ר מקומות תחתונות לגג במקדם 0.4 X 0.9 זכות מותנית)

---

[3] בהתאם לתכניות קודמות שטח חדר המדרגות 12 מ"ר לקומה היווה חלק מאחוזי הבנייה העיקריים. בתכנית הנדונה הוספו שטחי שירות בנוסף לשטחים העיקריים – ראה גם פסיקות שמאים מכריעים - גב' דנה שחור בגוש 6167 חלקה 261

רח' אחדות העבודה 2, מר ניקי פרימו בגוש 6160 חלקה 68 רחוב ז'בוטינסקי 47 גבעתיים, פסיקת שמאי מכריע מר רן וירניק רחוב המעגל 6, ועוד.

4 עפ"י החלטת ועדת ערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומי לתכנון ולבניה ירושלים וכמו"כ בהתאם לפסיקות של שמאים מכריעים בגבעתיים כגון ברחוב אחדות העבודה 2 א', רחוב הראל 17 ועוד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

-בגין ביטול מגבלת הצפיפות ואפשרות לתוספת יח"ד - נלקח בחשבון מקדם 0.2 לתוספת יח"ד לשטח של 300 מ"ר ל 4 דירות חדשות הניתנות לניצול גם בקומות הנוספות (לא כולל בנוסף דירת גג) * 0.9[5]

קווי בניין:

לטענת שמאי המשיבה, ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה בחלקה (ניתן לבנות כיום עד 6 קומות כולל תוספת 2 קומות + קומת גג מעל עמודים).

בתכנית גב/258/א' משנת 1982 זכויות הבניה כללו כ-204 מ"ר לקומה (בחלוקה ל-4 קומות במועד התכנית) כולל חדר מדרגות, כאשר במסגרת קווי הבניין בתכנית ניתן לבנות במועד הקובע כ-230 מ"ר לקומה (קו בניין קדמי במועד הקובע בשנת 1982 5 מ', אחורי 7 מ', צדדי 6 מ').

בתכנית גב/מק/2002 שונו קווי הבניין ונקבע קו בניין אחורי 5 מ' וקו בניין צדדי 3 מ'.

שמאי המשיבה צירף מפה טופוגרפית משנת 2007 של החלקה הצמודה מרחוב יבניאלי 38 עם סימון קווי הבניין ואין כל מניעה לניצול מלוא הזכויות בחלקה.

כמו"כ בהתאם לתב"ע גב/258/ו' ו-גב/מק/496 מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת בשיעור של 1.2 מ' במרווח הקדמי והאחורי, ובהתאם לתכנית גב/מק/2002 ניתן גם להבליט מרפסות בקו בניין קדמי ואחורי ב 2 מ' או 40% לפי הנמוך.

הפחתה בגין חניה תת קרקעית עודפת בתכנית גב/מק/2002:

בשומות המכריעות בגבעתיים לא הופחתו עלויות חניה תת קרקעיות בתכנית גב/מק/2002, בפרט ששווי מקום חניה תת קרקעית בגבעתיים הינו גבוה מאוד העולה על עלות בנייתו ואין עלות עודפת. כמו"כ, בהתחשב בשטח החלקה ומס' יח"ד במועד הקובע ניתן היה להסדיר חניה עילית בחלקה לכל הדירות בבניה רוויה מעל עמודים.

טענה לעלות עודפת לחניה תת קרקעית בתכנית גב/מק/2002 נדונה ונדחתה גם בשומה מכרעת של גב' דנה שיחור בנכס ברחוב אחדות העבודה 2א' בגוש 6167 חלקה 261: "**איני מקבלת טיעון זה ממספר טעמים. ראשית, שמאי המבקש הציג את טיעונו בעלמא וללא הצגת נתונים בתמיכה לשווי חניה בסביבת הנכס ביחס לעלות הקמת החניה או בתמיכה למסקנתו כי העלות העודפת נאמדת בסך של 90,000 $. שנית, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, תרומת שטחי השירות, לרבות החניה התת קרקעית, מגולמת זה מכבר בערכי השווי לשטחים העיקריים, ולפיכך אין מקום להפחתה נוספת.**"

[5] בהתחשב בזכות מותנית לתוספת קומות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב קודם	מגורים ג'				
שטח החלקה במ"ר	731				
	שטח במ"ר	מקדם	מקדם	מ"ר אקו'	
עיקרי 123% בהפחתת 48 מ"ר מדרגות	851.13		1	851.13	
ממ"דים ל 8 יח"ד	60		1	60	
זכויות מותנות לתוספת 2 קומות	36.55		0.9	32.895	
סה"כ מ"ר אקו'				944.025	
הפחתה למושע בחלקה ומגבלת גודל מגרש מינימאלי			0.8	755.22	
מצב חדש	**מגורים ג'**				
שטח החלקה במ"ר	**731**				
	שטח במ"ר	מקדם	מקדם		
עיקרי 123% ללא הפחתת 48 מ"ר מדרגות	899.13		1	899.13	
ממ"דים ל 8 יח"ד	60		1	60	
ביטול מגבלת צפיפות	300		0.18	54	
זכויות מותנות לתוספת קומות	36.55		0.9	32.895	
זכויות מותנות לתוספת מרתף	36.55		0.9	32.895	
איחוד חדרי יציאה לגג לדירת גג וויזד שטחים לגג	90		0.24	21.6	
תוספת 5 ממ"דים לדירות החדשות לאחר ביטול מגבלת הצפיפות	37.5		0.9	33.75	
סה"כ מ"ר אקו'				1134.27	
הפחתה למושע בחלקה			0.9	1020.843	
השבחה במ"ר אקו'				265.623	
שווי למר"מ			$1,100	$292,185	
ב ₪			4.647 ₪	1,357,785 ₪	
היטל השבחה			50%	678,893 ₪	
תת חלקה 2			**50%**	**339,446 ₪**	

שמאי המבקשים:

תכנית בנין עיר גב/2002 קבעה הוראות שונות לעניין הנכס, אולם, בד בבד, שינתה הוועדה את ההוראות לעניין תקן החניה הדרוש, נכון למועד הקובע, שנקבע בתכנית זו.

<u>תקן חניה ארצי</u>:

שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי
1.1 לדירה עד 120 מ"ר	לכל דירה
1.2 לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת	לכל 3/4 דירה
1.3 לבית בן דירה אחת, מעל 120 מ"ר	לכל 1/2 דירה
1.4 למעונות סטודנטים או עולים	לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה
1.5 לבית אבות	לכל 4 חדרי שינה

<u>תקן חניה בתכנית גב/2002</u>

<u>תקן חניה בתכנית גב/2002</u>

מספר חניות נדרשות למגורים

ליחידות דיור ששטחן הכולל עד 120 מ"ר 1.5 חניות / יח"ד
ליחידות דיור ששטחן הכולל מעל 120 מ"ר 2.0 חניות / יח"ד

כל החניות יוצמדו לדירה או דירות מסויימות;

לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת; לא תוצמדנה יותר משתי חניות לדירה אחת, אלא אם כן לכל יתר הדירות שבבנין צמודות לפחות שתי חניות.

התכנית קבעה תוספת של 50% ממספר החניות המינימלי לדירות ששטחן עד 120 מ״ר. משמעות הדבר היא כי קיימת חובה לבנות מרתפי חניה בשל הגדלת התקן, בעוד שבמצב הקודם, כפי שניתן לראות בבנין הצמוד (הבנוי בחלק הדרומי של החלקה), החניה הוסדרה במפלס הקרקע ולא במרתפים.

יתרה מכך לטענתו, הזכויות שנקבעו בתכנית זו כבר הוקנו בתכנית הקודמת 1258ו׳ ושמאי הוועדה בוחר לקבוע השבחה בגינן בתכנית 2002 ללא הסבר מוצק ומוצדק.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לאור זאת, יש לבחון את ההשבחה, באם חלה, לנוכח הטענות הנ"ל.

הזכויות בחלקה יכול להיות שקיימות אבל הן לא ממומשות.

כל השומות המכרעות בשומת המשיבה הן ממקומות אחרים בגבעתיים, ולא מרחוב יבניאלי או מהסביבה הקרובה.

תחשיב גב/2002 הינו חלופי, בהנחה כי הטענות לעניין החמרת תקן החניה ידחו.

בנוסף, לעניין תכנית גב/2002 יש לשים לב כי אמנם המימוש המיטבי הינו דירות פנטהאוז, אולם שטח גג קטן מאוד ופחות מהמגבלה הקבועה בתכנית לפיה שטח מרפסת הגג לא יקטן מ-50 מ"ר לדירה - לכן לא ניתן לבנות פנטהאוזים.

בתחשיב החלופי יש מחלוקת על השטח לחיוב.

אין מחלוקת על ערכי השווי.

תחשיב ההשבחה:

89 מ"ר אקו' * 0.75 שוליות * 0.37 מקדם דחיה * $ 1,100 * 4.647 ₪/$ = 126,683 ₪.

הכרעה:

התכנית הוסיפה זכויות בניה בגין המרת שטח חדרי מדרגות לטובת שטח עיקרי, איפשרה איחוד חדרי יציאה לגג וניוד שטחים וביטלה את מגבלת הצפיפות ואת מגבלת שטח המגרש המינימלי.

דחיה:

במצב הקודם חישוב הזכויות הובא בדחיה עד לתום החיים הכלכליים, 7 שנים.

במצב החדש, לאור ביטול מגבלת שטח מגרש מינימלי, התנאים השתנו והמימוש המיטבי הינו הקמת בניין חדש בבניה רוויה, ועל כן הדחיה תקוצר ל-3 שנים בגין מושע, תכנון וכו'.

ניצול יח"ד:

במצב הקודם ניתן היה לבנות 8 יח"ד, בעוד שבמצב החדש לא חלה מגבלת צפיפות. לאור כך חושב מקדם ביטול שוליות בשל ניצול השטח על יותר יח"ד.

מבדיקת המימוש האידיאלי של זכויות הבניה במצב החדש, תוך ניצול מיטבי של חצר החלקה לטובת חניות, מצאתי לנכון כי התמהיל המיטבי הינו דירת גן אחת, שתי יח"ד לקומה ב-4 קומות נוספות, ודירת פנטהאוז אחת.

סה"כ 12 יח"ד.

פתרון חניה:

על פי תקן החניה בתב"ע, יש צורך ב-1.5 מקומות חניה לדירה, קרי 18 מקומות חניה. מבדיקת השטחים אין מניעה לממש את מקומות החניה האלו בשטח החצר ובשטח הקומה המפולשת שתיווצר, ככל שתיווצר. מכאן שאין עלות עודפת בגין מרתף חניה.

לפיכך, אני סבור כי זכויות הבניה בגין תוספת מרתף לא תמומשנה, שכן אין מניעה ליצור מקומות חניה בחצר המגרש בבינוי שהצעתי. על כן לא יחול חיוב במקרה זה על השטח שנוסף בגין המרתף ומנגד לא יקוזזו עלויות עודפות למרתף חניה.

אין מחלוקת על ערכי השווי בסך 1,100 $.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

ההשבחה לתכנית גב/2002				
שטח החלקה	731			
מצב קודם				
רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'	
שטח עיקרי 123%, ללא שטח חדרי מדרגות 48 מ"ר	851.13	1	851	
זכויות מותנות לתוספת 2 קומות, 5%	36.55	0.9	33	
חדרי יציאה לגג	46	1	46	
מרפסות חדרי יציאה לגג	175.92	0.2	35	
ממוצע שטח עיקרי ל- 8 דירות	110.96			
סה"כ מ"ר אקו'			965	
בדחיה בגין שטח מגרש מינימלי (7 שנים, 6%)			0.67	
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם			642	
מצב חדש				
רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'	
שטח עיקרי 123%, כולל המרת שטח חדרי מדרגות 48 מ"ר, וכולל זכויות לתוספת קומות (לפי התב"ע)	899.13			
איחוד חדרי יציאה לגג כולל שטח מדרגות 5 מ"ר לחדר	56			
ניוד לטובת יצירת דירת פנטהאוז	70			
סה"כ שטח עיקרי לדירת פנטהאוז (בהתחשב בזכות מותנית)	126	1.17	147	
יתרת זכויות הבניה ליתר הדירות	829.13	1	829	
ממוצע שטח עיקרי ליתרת 11 הדירות	75.4			
ביטול שוליות בגין תוספת יח"ד פר דירה	35.6			
ביטול שוליות לפי 8 יח"ד שהיו במצב הקודם	284.7	0.3	85	
תוספת 4 ממ"דים בגין ביטול צפיפות יח"ד	48	1	48	
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש			1110.0	
דחיה למימוש זכויות 3 שנים, 6%			0.84	
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש בדחיה			931.9	
ההשבחה				
ההשבחה במ"ר אקו'			290.0	
שווי מ"ר מבונה	$ 1,100	₪ 4.647		₪ 5,112
ההשבחה				₪ 1,482,489
ההשבחה לחלק יחסי לתת חלקה 2		**0.5**		**₪ 741,244**

11.8. <u>תכנית גב/353/ו (מועד קובע 2.3.2005):</u>

שמאי המשיבה:

תוספת 17 מ״ר לכל חדר יציאה לגג.

נלקח בחשבון כי תוספת השטח לאחר תכנית גב/מק/2002 הינה לדירת גג פנטהאוז בהתחשב באיחוד חדרי גג לדירות גג וניוד שטחים.

ערכי השווי נקבעו בסך של 1,200 $ בהתבסס על שומות מכרעות.

תחשיב ההשבחה:

		מקדם	
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג	17 מ״ר 2X	0.9[8]	30.6 מ״ר אקו׳
שווי למר״מ			1,200$
סה״כ ההשבחה			36,720$
מושע בחלקה		0.9	33,048$
היטל ההשבחה		50%	16,524$
ב ₪ ליום 2/3/05		4.334 $/₪	₪ 71,615
תת חלקה 2		**50%**	**₪ 35,807.5**

הערה 8 - תוספת שטח לחדרי גג הניתנים לאיחוד לדירות פנטהאוז. זכות מותנית לאיחוד לדירות פנטהאוז מקדם 0.9.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים לא העלה טענות לגבי תכנית זו, אך מתחשיב ההשבחה עולה כי יש מחלוקת על מקדם חדר היציאה לגג.

שמאי המבקשת חישב מקדם 0.7. הובא בחשבון מקדם שוליות 75% ודחיה עד 2022.

אין מחלוקת על ערכי השווי 1,200 $.

תחשיב ההשבחה:

34 מ"ר * 0.7 * 4.334 ₪/$ * 1200 $ * 0.75 * 0.3 דחיה = 27,615 ₪.

הכרעה:

התכנית מאפשרת הגדלת חדרי יציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר.

מאחר ובמועד זה כבר ניתן לכדאי לבנות בניה רוויה, התחשיב יהיה בהתאם.

אין מחלוקת על ערכי השווי, בסך של 1,200 $ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

ההשבחה לתכנית גב/353/ו		
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג	34	
מקדם זכות מותנית לאיחוד חדרי יציאה לגג	0.9	
שווי מ"ר מבונה	1,200	$
שע"ח	4.334	₪
דחיה למשך שנה	0.900	
ההשבחה	**143,230**	**₪**
ההשבחה לחלק יחסי לתת חלקה 2	**71,615**	**₪**

11.9. <u>תכנית גב/מק/550 (מועד קובע 27.09.2011):</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין ההשבחה בגין תכנית זו ואני מקבל את הסכמתם בעניין זה.

ההשבחה 10,714 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. עקרונות גורמים ושיקולים

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב מימוש בדרך של העברת זכויות במכר של מחצית החלקה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

12.3. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.4. מיקומו של הנכס ברחוב יבניאלי 36 בגבעתיים.

12.5. השומה נערכה בגין מכר של תת חלקה 2 שהיא המחצית המערבית של החלקה.

12.6. הבאתי בחשבון את המצב התכנוני, את הבנוי על החלקה, במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.7. הובאו בחשבון מקדמי התאמה שונים לפי העניין.

12.8. המועד הקובע להערכה זו הינו יום אישור כל תכנית ותכנית + 15 יום כחוק.

12.9. השומה כוללת מע"מ, ככל שחל בעסקה בין פרטיים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, תת חלקה 2, חלקה 395 בגוש 6156, הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
גב/353	09.04.1982	₪ 195.74	₪ 97.87
גב/258/א	31.12.1982	₪ 84.34	₪ 42.17
גב/353/ד	12.08.1994	₪ 6,964	₪ 3,482.2
גב/מק/258/ו	06.11.1998	₪ 69,101	₪ 34,550
גב/מק/353/ה	08/12/1998	₪ 33,649	₪ 16,824
גב/מק/2002	08.04.2003	₪ 741,244	₪ 370,622
גב/353/ו	02.03.2005	₪ 71,615	₪ 35,807
גב/מק/550	27.09.2011	₪ 10,714	₪ 5,357

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע