תאריך : 31/10/2018
מינוי : 2096-2017

לכבוד
גב' ביזונסקי רוזה
מר א. סלינג'ר, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב גבעתיים
גב' ר. פרנקו, שמאית מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה

פרטי רישום	-	גוש 6160, חלקה 426, תת חלקה 2.
הנכס	-	דירת מגורים.
שטח רשום	-	76.50 מ"ר.
כתובת	-	רח' ברדיצ'בסקי 33, גבעתיים.
מימוש	-	מלא.

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "גבעתיים" (להלן: "הועדה"), הנפיקה לגב' ביזונסקי רוזה (להלן: "המבקש") הודעת חיוב בהיטל השבחה, בגין המימוש האמור והתכניות המפורטות בהמשך, הנסמכת על שומתה של גב' רחל פרנקו (מיום 08/10/2017).

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת", שנערכה ע"י מר אורי סלינג'ר (מספר 31102017/2, מיום 17/01/2018).

ריכוז התכניות, המועדים הקובעים וההשבחות הנטענות, בש"ח:

תכנית	מועד קובע	עיקרי התכנית	ועדה	מבקש
גב/353	09/04/1982	בניה בגג.	אין	אין
גב/258/א'	31/12/1982	הגדלת זכויות בניה.	22	אין

תכנית	מועד קובע	עיקרי התכנית	ועדה	מבקש
גב/385	09/09/1987	הגדלת זכויות בניה.	לא חלה	491.1[1]
גב/353/ד'	12/08/1994	בניה בגג.	אין	אין
גב/מק/258/ו'	06/11/1998	הגדלת זכויות בניה.	48,524	12,632.5
גב/353/ה'	08/12/1998	בניה בגג.	אין	אין
גב/מק/2002	08/04/2003	שינוי הוראות בניה.	83,120	31,865.5
גב/353/ו'	02/03/2005	הגדלת זכויות בניה.	25,934	אין[2]
היתר בניה	08/04/2003	מימוש זכויות מותנות.	35,872[3]	5,434.7[4]

נוכח המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), נתמניתי כשמאי מכריע.

בתאריך 21/02/2018 קיימתי דיון בנוכחות נציגי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח להם.

הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 27/02/2018 ביקרתי בנכס וסביבתו.

2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא ההכרעה הינו תת חלקה 426/2 בגוש 6160, המהווה חלק מבניין וחלקה הפונים בחזית דרומית כלפי רח' ברדיצ'בסקי 33, בגבעתיים (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מפותחת ומאופיינת בבנייה נמוכה ורוויה, ותיקה לצד חדשה.

החלקה, בשטח רשום של 506 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן.

על החלקה קיים מבנה בן שתי קומות מעל קומת עמודים, הכולל 2 יח"ד בכל קומה (סה"כ 4 יח"ד), שנבנה בשנות ה- 60 של המאה שעברה. למבנה קיר, פיר וגג רעפים, המשותפים עם מבנה זהה, הממוקם בחלקה הגובלת ממזרח. לכל מבנה גרם מדרגות נפרד. כל אחד מהמבנים רשום כבית משותף עצמאי. קומת הקרקע המפולשת משמשת לחנייה. במבנה קיימות מרפסות מקורות אשר נסגרו על ידי בעליהן בתריסולים.

הדירה ממוקמת בקומה הראשונה של המבנה. השטח הרשום של הדירה הינו 76.50 מ"ר

[1] לאחר הדיון הוצג תחשיב מתוקן, לפיו ההשבחה מסתכמת ב- 304.6 ₪.
[2] הוצג תחשיב חלופי, לפיו ההשבחה מסתכמת ב- 8,159.6 ₪.
[3] ההשבחה מתייחסת לחלקה בשלמות.
[4] ההשבחה מתייחסת לחלק היחסי של הנכס ברכוש המשותף.

והשטח המחושב, כ- 108 מ״ר (כולל מרפסות סגורות, בשטח של כ- 26 מ״ר). הדירה כוללת: סלון, 2.5 חדרי שינה, מטבח, חדר שירותים, חדר רחצה ומרפסות סגורות ומקורות.

3. <u>זכויות</u>

3.1 פרטי הרישום של תת חלקה 426/2, בגוש 6160, בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (הונפק באמצעות האינטרנט, מיום 20/12/17), הינם:

- שטח רשום של תת החלקה: 76.50 מ״ר.
- קומה: ראשונה.
- החלק ברכוש המשותף: 77/294.
- שטח רשום של החלקה: 506 מ״ר.
- הבעלות רשומה ע״ש ביזונסקי רוזה (המבקש), בשלמות.
- רשומות שתי הערות אזהרה לפי סעיף 126.

3.2 ביום 19/07/16 נחתם הסכם מכר לפיו גב׳ ביזונסקי רוזה (המבקש) מכרה את זכויותיה בנכס.

4. <u>מצב תכנוני קודם</u>

להלן עיקרי המצב התכנוני הקודם, ברמה המקומית, הרלוונטי לנכס ולהכרעה, בהתאם לתכניות אלו: **גב/53** (פורסמה למתן תוקף בי״פ 761, מיום 06/05/1960), **גב/123** (פורסמה למתן תוקף בי״פ 1216, מיום 23/09/1965), **גב/159** (פורסמה למתן תוקף בי״פ 1458, מיום 20/06/1968), **גב/170** (פורסמה למתן תוקף בי״פ 1543, מיום 14/08/1969) ו- **גב/258** (פורסמה למתן תוקף בי״פ 2119, מיום 19/06/1975).

יעוד – מגורים א׳2, מסוג 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

שטח מגרש מינימאלי – 500 מ״ר.

זכויות בנייה - 30% לקומה, סה״כ 60% בשתי קומות. כ״כ ניתן לסגור עד 1/3 משטח

המרפסות, כך שסה"כ זכויות הבניה מסתכמות ב- 33% לקומה ובסה"כ 66%.

מרפסות – שטחי המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות בגג, בשיעור של עד 30% משטח הבית אינו נכלל באחוזי הבנייה, בכפוף לאפשרות לסגירת 1/3 מהן, כאמור לעיל.

גרם מדרגות – שטח חדר מדרגות המשרת שתי דירות לפחות בכל קומה, לא יפחת מ- 10 מ"ר נטו. שטח המדרגות נכלל באחוזי הבניה של הקומה בה הוא נמצא. במקרה ששטח חדר המדרגות גדול מ- 12 מ"ר, החלק שבין 12 מ"ר ל- 15 מ"ר לא נכלל באחוזי הבניה, בתנאי שהוא מהווה חלק בלתי נפרד מחדר המדרגות ומשמש אך ורק לאותו תפקיד.

נספח – 5%. שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.

שטח קומת מרתף/קומת עמודים – אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

קו בנין: קדמי – 4 מ', צידי – 3 מ', אחורי – 6 מ'.

5. <u>מצב תכנוני חדש</u>

<u>תכנית גב/353</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 2797, מיום 25/03/1982)

התכנית קובעת הוראות **לבניה על גגות בתי מגורים**, כמפורט:

- חדר גג: מגדל יציאה (חדר גג) בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יח"ד בקומה העליונה ובגובה שלא יעלה על 2.50 מ', בתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%. לא יותרו הקמת מקלחת, שירותים, מטבח וב"ש במגדל הגג.

- עליית גג: שטח עליית הגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה. זוית שיפוע הגג עד 40% ותותר הבלטת קירות עליית הגג עד 1 מ' מהגג המשופע.

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

- הגדרת הגג הינה: המפלס העליון של התקרה העליונה ביותר של הבניין, למעט קומה חלקית, שהינה חדר או חלל מכוסה תקרה על גג הבניין.

- המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ- 1.2 מ׳.

<u>תכנית גב/258א׳</u>
(פורסמה למתן תוקף בי״פ 2874, מיום 16/12/1982)

- התכנית משנה את תמהיל זכויות הבניה, כך שזכויות הבניה למרפסות נכללות בסה״כ זכויות הבניה הכוללות המותרות.

- יעוד: מגורים א׳2.

- אחוזי הבניה הכוללים הינם 39% בקומה, סה״כ 78% בשתי קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, במגרשים ששטחם עד 550 מ״ר. אין תוקף לזכויות בניה למרפסות ומבני עזר.

- חדר מדרגות: שטח חדר מדרגות, עד 12 מ״ר לכל קומה, בבניין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל, נכלל בזכויות הבניה.

- תוספת קומה: הועדה המקומית רשאית להתיר קומה נוספת, במידה ונתמלאו התנאים הבאים:

  - שטח המגרש לא יקטן מ- 500 מ״ר.
  - אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי התכנית החלה על המקום.
  - לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית.
  - במקרה ופעלה הועדה המקומית לפי סעיף זה, לא תינתן כל הקלה נוספת של תוספת קומות.

- לא תותר הקמת יח״ד, אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שרות בשטח כדלקמן:

  - ביח״ד ששטחה עד 80 מ״ר ועד בכלל – מרפסות שרות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ״ר.
  - ביח״ד ששטחה למעלה מ- 80 מ״ר – מרפסת שרות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ״ר.

- בבניינים קיימים הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הגדלת מגורים ע״ח מרפסות וסגירת מרפסות.

<u>תכנית גב/385</u>[5]
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 3475, מיום 25/08/1987)

- התכנית משנה את הוראות תכנית גב/202, ומאפשרת לוועדה סמכות למתן תוספת של 5% בניה, בבניינים בני 3 קומות ומעלה, לשם הקמת מעלית.

- בהתאם להוראות תכנית גב/202, אישור זה יינתן לשם עידוד הבונים להתקנת מעליות, שהחוק אינו מחייב התקנתן.

- אין חובת התקנת מעליות בבניין בן 3 קומות.

<u>תכנית גב/353/ד'</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 4235, מיום 28/07/1994)

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

- **חדר יציאה לגג:**

  - שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/הממ"ד, לא יעלה על 23 מ"ר, ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים על פי כל תכנית בת תוקף, ובלבד שסך כל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו.

  - גובה פנימי – 2.50 מ'.

  - לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית או בבניין חד קומתי צמוד קרקע או קוטג'ים מסוימים.

  - חדר היציאה לגג יבנה בנסיגה של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג.

  - תותר הקמת חדר יציאה לגג בתנאי כי לפחות 25% משטח הגג הכולל של הבניין יהווה שטח משותף. לעניין סעיף זה, שטח הגג הכולל – לרבות, גג הבניין, גג חדר היציאה לגג, גג מגדל המדרגות וגג המתקנים.

- **עליית גג**: בגג משופע תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר, בתחום שטח הדירה שמתחת.

- **פרגולה:** ניתן לבנות פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג ובתחום שטח הגג שמעל לדירה,

[5] ראו הכרעתי בסע' 7.537.53 בהמשך.

בשטח כולל שלא יעלה על 23 מ״ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.

<u>תכנית גב/406</u>
(פורסמה למתן תוקף בי״פ 4235, מיום 28/07/1994)

התכנית קובעת הוראות לבניית **מרתף** וקומת מרתף תחתונה כשטחי שירות, ולבניית **שטח עיקרי לפעילויות פנאי**.

השימושים כוללים: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות וכד׳, פעילות פנאי של דיירי הבית ומחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד, עד 6 מ״ר לכל דירה.

<u>תכנית גב/מק/258/ו׳</u>
(פורסמה למתן תוקף בי״פ 4690, מיום 22/10/1998)

- התכנית מגדילה את זכויות הבניה האפשריות, ל- 89% בשתי קומות: 78%, מכוח תכניות קודמות, ותוספת של 11% בגין הטמעת ההקלות הכמותיות (6% תוספת שטח רצפה ו- 5% בגין מעלית ראשונה).

- תכסית עד 45% לקומה.

- קומות: 2 מעל קומת עמודים מפולשת.

- הבלטת בניין לחזית ולאחור: מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת, בשיעור של עד 1.20 מ׳ במרווח הקדמי ובמרווח האחורי.

- כללי:

  - בגין כל קומה נוספת, מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת של קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5%. סה״כ תוספת מרבית של 5% (בגין 2 קומות).

  - עבור קומה מפולשת נוספת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5%.

- תותר, משיקולים תכנוניים, חלוקה לא שווה של אחוזי הבניה בקומות תוך שמירה שלא תהיה חריגה מקווי הבניין המותרים. סה״כ אחוזי הבניה המותרים לא ישתנו.

- עבור התקנת יותר ממעלית אחת, יינתנו שטחים נוספים לפי תכנית גב/385.

<u>תכנית גב/מק/353/ה'</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 4701, מיום 23/11/1998)

להלן עיקרי התכנית הקובעת הוראות **לבניה בגג ופרגולות**:

- **חדר יציאה לגג:**

- שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/הממ"ד, לא יעלה על 23 מ"ר, ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים על פי כל תכנית בת תוקף, ובלבד שסך כל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו.

- גובה פנימי – 2.50 מ'.

- לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית או בבניין חד קומתי צמוד קרקע או קוטג'ים מסוימים ולא תותר הקמת חדר יציאה לגג על חדר יציאה לגג.

- אין לאחד חדרי יציאה לגג.

- תותר הקמת חדר יציאה לגג בתנאי כי לפחות 25% משטח הגג הכולל של הבניין יהווה שטח משותף. לעניין סעיף זה, שטח הגג הכולל – לרבות, גג הבניין, גג חדר היציאה לגג, גג מגדל המדרגות וגג המתקנים.

- מרחק נסיגה של חדר יציאה לגג לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג.

- **עליית גג**: בגג משופע תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר, בתחום שטח הדירה שמתחת.

- **פרגולה:**

- ניתן לבנות פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג ובתחום שטח הגג שמעל לדירה, בשטח כולל שלא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה.

- ניתן לקרות את הפרגולה בתנאי שהקירוי יהיה מחומר שקוף בלבד וקל משקל ובתנאי שחתך הצד של חומר הכיסוי, במקרה של כיסוי מעל או מתחת לקורות הפרגולה יוסתר באמצעות קרניז בפרט אדריכלי מתאים.

- לא תותר בניית קירות לפרגולה אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות בנסיגה

ממישור עמודי הפרגולה ההיקפיים.

<u>תכנית גב/מק/2002</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 5169, מיום 24/03/2003)

- יעוד: מגורים א'- 2, מסוג 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

- שטח עיקרי: 89%, עד 45% לקומה.

- שטחי שירות: 35 מ"ר עילי ליח"ד ו- 200% מתחת לקרקע, כולל מחסנים דירתיים, בשטח של 10 מ"ר ליח"ד.

- חדר יציאה לגג: עד 23 מ"ר, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם, בגובה 3.5 מ'. ניתן יהיה לנייד שטח חדר יציאה לגג במסגרת ניוד שטחים עיקריים.

- עליית גג: המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה ועד למפלס רום הגג לא יעלה על 7.0 מ'. בבניין עם גג משופע ניתן להקים מרפסת פתוחה של עד 20% משטח הקומה, ובלבד שתשתלב עם תכנון הגג המשופע לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

- הקמת דירת גג במקום חדרי גג: 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.

- כללי:

  - על כל בניית מעלית נוספת, זכויות הבניה יגדלו ב- 5%.

  - הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף 5% בניה בגין בניית קומת מרתף.

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

  - תותר תוספת של 2.5%, בגין כל קומה נוספת.

- ניוד זכויות: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים, המותרים עפ"י תכניות תקפות, לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין.

- בניה בקומת קרקע - ניתן לשנות את הקומה המפולשת לקומת כניסה, בגובה של 3.5 מ', לשימושים הבאים: דירות מגורים, דירות גן, מבואה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, חדרי

מכלי גז, מחסנים וכדומה. במידה ותבנה קומת כניסה הכוללת דירת מגורים, יישמרו כל זכויות הבניה על פי האזור כמפורט בטבלת השטחים.

- הגובה המקסימלי של קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ושל דירת גן על 4 מ'.

- קווי בניין: קדמי – 4 מ', אחורי – 5 מ' וצדדי – 3 מ'.

<u>תכנית גב/353/ו'</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 5367, מיום 15/02/2005)

התכנית מאפשרת הגדלת שטח כ"א מחדרי היציאה לגג, מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר, כולל שטח חדרי הממ"ד. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י כל תכנית ברת תוקף.

מרחק הנסיגה לא יקטן מ- 1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג.

6. <u>רישוי</u>

6.1 בתאריך 23/11/62 הונפק היתר מס' 2457, להקמת בית מגורים בן שתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל בקומת המרתף מקלט, בקומות א' ו- ב' 2 דירות: דירה בת 3 חדרים ונוחיות ודירה בת 3.5 חדרים ונוחיות, בכל קומה. השטח המותר הינו 318.46 מ"ר (159.23 מ"ר לקומה).

6.2 בתאריך 01/03/63 הונפק היתר מס' 2566, להקמת בית בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל בקומות א' ו- ב' דירה בת 3 חדרים ונוחיות ודירה בת 3.5 חדרים ונוחיות, בכל קומה. שטחי הבניה, לכל קומה, הינם: מגורים - 159.63 מ"ר + מרפסות - 48.24 מ"ר.

6.3 ועדת המשנה לתכנון ובניה גבעתיים (בישיבתה מס' 20160011, מיום 20/07/2016) החליטה לאשר בקשה להיתר בניה מס' 20150213 הכוללת את הריסת המבנה הקיים והקמת בניין מגורים חדש, מכוח תמ"א 38, בקיר משותף עם הבניין שיבנה בחלקה 422, הכולל 5.5 קומות מעל קומת כניסה ומעל 2 מרתפי חניה[6].

[6] מועד זה מאוחר למועד המכר – 19/07/16.

7. <u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>

7.1 ההשבחה נבחנה, בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04), לכ"א מהתכניות, למועד תחילתה (ראו פרק 8).

7.2 במועד כתיבת הכרעתי זו מונחים על שולחני מינויים נוספים העוסקים במימוש זכויות בחלקה בה בנוי הנכס ובחלקה הצמודה לו, חלקה 422, (להלן: "המינויים הנוספים"), בהם נטענו טיעונים נוספים ו/או שונים, מעבר לאלו שנטענו כאן. מטעמי אחידות, ערכתי את הכרעתי זו גם בהתייחס לטיעונים אשר הועלו בפניי במינויים הנוספים ושיש בהם כדי להשפיע על הכרעתי, אף אם לא נטענו במינוי זה.

7.3 אני מקבל את הסכמת הצדדים כי תכנית גב/406, העוסקת במרתפים, אינה משביחה את הנכס.

7.4 נוכח בחינת וניתוח שמאי הצדדים את ההשבחות, במדרגות השונות, בשיטת הדלתא, ולמען פישוט תחשיבי ההשבחה, בחרתי, בהכרעתי, לנקוט בדרך פעולה זו.

<u>מימוש</u>

7.5 המבקש מכר את זכויותיו בנכס בתאריך 19/07/2016, בטרם נתקבלה החלטת הועדה לאשר את הבקשה להיתר בניה, לכן ההשבחה נבחנה בגין מימוש מלא, בדרך של מכר.

7.6 יחד עם זאת, ובהתאם להסכמת הצדדים, הכרעתי גם בהשבחה בגין השלמת זכויות הבניה המותנות, מכוח תכנית גב/מק/2002.

<u>אופן בחינת ההשבחה ומימוש תוספת זכויות הבניה</u>

7.7 איני מקבל את אופן בחינת ההשבחה, רק בהתאם לחלק ברכוש המשותף, בהתעלם ממאפייני כל אחת מתתי החלקות, כיוון שאין עסקינן בדירות זהות, אלא בדירות בגדלים שונים, הכוללות מרפסות סגורות, בשטחים שונים. במקרה דנן לטעמי יש לבחון את ההשבחה, גם בהתייחס למאפייני כל אחת מתתי החלקות ולעצם העובדה שניתן להמיר, בפן הרישוי, מרפסות, לשטח כללי, כחלק מזכויות הבניה.

7.8 נוכח מאפייני המבנה, אופן בנייתו ומאפייני הנכס מצאתי לנכון לחלק את תוספת זכויות הבניה לשניים, אלו הניתנות למימוש מיידי ואלו הניתנות למימוש עתידי, כמפורט:

- זכויות הבניה הניתנות למימוש בקומות, על ידי המרת שטח מרפסות סגורות לשטח כללי – הדבר ניתן לביצוע באופן מיידי ולכן חישבתי את ההשבחה ללא דחייה.

- יתרת זכויות הבניה בקומות וזכויות הבניה בגג – מימושן דחוי עד לסיום חיי המבנה נוכח המורכבות והסרבול הכרוכים בבנייתם. קושי זה נובע ממאפייני המבנה ואופן בנייתו, כגון: בניה בקיר משותף עם המבנה השכן, גג רעפים משותף נמוך, תקרת רביץ ושטח בנוי בהיתר, מעבר לזכויות הבניה האפשריות, במצב הקודם. כ"כ, מימוש זכויות אלו מצריך את פינוי כל הדירות העליונות מדיירים, בזמן הבניה, והסדרת הזכויות הקנייניות בגג, ע"י רכישתן מבעלי הדירות הנוספות במבנה.

7.9 בכל מקום בו מימוש תוספת זכויות הבניה ישים רק עם תום חיי המבנה, הרי שלמעשה הדבר מאפשר לכל בעלי הזכויות בחלקה ליהנות ולהתעשר מהן ולכן ההשבחה משויכת לכל בעלי הזכויות והיא נחלקת ביניהם בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף, של 77/294 חלקים, שהם 26.19%.

7.10 ראו התייחסותי הפרטנית, בכ"א מהתכניות הרלוונטיות.

<u>מועד סיום חיי המבנה</u>

7.11 אני מקבל את טיעון שמאית הועדה, המובא בתגובתה לתכנית גב/מק/2002, כי נוכח מאפייני הסביבה, המתאפיינת ברמת ביקוש גבוהה, אורך חייו של המבנה הוא 50 שנים. יחד עם זאת, היות והיתר הבניה האחרון, לבניית המבנה, הונפק בשנת 1963, אני קובע כי תום חיי המבנה הינו בשנת 2013, כך שנותרו 31 שנים.

7.12 בכל אחת מהתכניות הרלוונטיות, דחיתי את ההשבחה עד למועד זה.

<u>השבחה בגין תוספת זכויות בניה בגג</u>

7.13 שמאי הצדדים מסכימים כי נוכח מיקומו של הנכס בקומה הראשונה במבנה, מתוך שתי קומות, אין לחייב אותו בהיטל השבחה בגין התכניות המקנות זכויות בניה בגג (גב/353, גב/353/ד' וגב/353/ה').

<u>הכרעה</u>

7.14 אכן, הפסיקה והחלטות ועדת הערר קובעות כי עת עסקינן בזכויות בניה בגג, יש להשית

את מלוא היטל ההשבחה על הדירות העליונות, ולא על כל אחת מהדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף, אך יחד עם זאת, איני מקבל, במקרה הנדון, את הסכמת הצדדים בסוגייה זו ואפרט.

7.15 כאמור בהכרעתי, בסעיף 7.87.7 דלעיל, השימוש המיטבי, בכל אחת מהתכניות דלעיל, העוסקות בבניה בגג, הינו דחיית מימוש הזכויות בגג עד תום חיי המבנה. הדבר גורם לכך שמימושן אינו נחלת הדירות העליונות בלבד, אלא של כלל בעלי הזכויות בחלקה, ומכאן ההתעשרות שייכת לכולם, הן לבעלי הזכויות בדירות העליונות והן לאלו של הדירות בקומה התחתונה.

7.16 על כן, כאמור, חרף מיקומו של הנכס בקומה הראשונה במבנה, בכל אחת מן התכניות האמורות אמדתי את ההשבחה לחלקה בשלמות, וגזרתי את ההשבחה לנכס בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

<u>דחייה עד מתן היתר בניה</u>

7.17 איני מקבל את טיעון שמאי המבקש להפחתה בגין דחייה עד לקבלת היתר בניה. דחייה זו באה לידי ביטוי רק כאשר זכויות הבניה אינן זמינות במועד הקובע ו/או כאשר קיים שוני בין מאפייני הנכס לבין מאפייני נכסי ההשוואה.

7.18 יתר על כן, במצב עסקים רגיל, שווי הזכויות מגלם בחובו את הזמן הנדרש לצורך קבלת היתר בניה. לפיכך, בבחינת ההשבחה, ככל שזכויות הבנייה זמינות לביצוע, במועד הקובע, לא הפחתתי בגין דחייה.

<u>מושע</u>

7.19 הצדדים חלוקים בסוגית ההפחתה למושע וגובהה, בחלק ממדרגות ההשבחה. להלן הכרעתי:

- במקרים בהם מימוש תוספת זכויות הבניה אפשרי ללא צורך בהסכמת שאר בעלי הזכויות בחלקה, לא הפחתתי בגין מושע.

- במקרים בהם מימוש תוספת זכויות הבניה ישים רק עם תום חיי המבנה, הפחתתי, על הצד הזהיר, 5% בגין מושע.

<u>שוליות</u>

7.20 שמאי הצדדים חלוקים בדבר הצורך בהפחתה בגין שוליות תוספת שטחי הבניה המוענקים מכוח תכניות גב/258/א', גב/385 ו-גב/258/ו'.

7.21 שמאי המבקש טען להפחתה של 30%, על הצד הזהיר, בכל אחת מהתכניות דלעיל, מכיוון שתוספת השטח המוקנית בתכניות אלו קטנה נוכח השטחים הבנויים בפועל, וקיים ספק בדבר קיומה של כדאיות כלכלית לממשן.

7.22 שמאית הועדה השיבה שאין להפחית בגין שוליות, מטעמים אלו:

- תוספת שטחי הבניה לכל יח"ד אינה גבוהה.
- האזור נהנה מרמת מחירים וביקוש מהגבוהים בעיר, ללא כל שוליות.
- בגבעתיים אין כל מגבלת צפיפות.
- אנשים מחפשים לקנות דירות גדולות ולפיכך שווי מ"ר מבונה לא יורד ככל שהדירה גדולה יותר.

<u>הכרעה</u>

7.23 איני מקבל את טיעון שמאי המבקש בדבר שוליות, מהטעמים שנטענו ע"י שמאית הועדה.

7.24 אכן עסקינן בתוספת שטח קטנה, שאינה יוצרת דירות גדולות, החורגות מהמבוקש בשוק. יתר על כן, במקום בו אין מגבלת צפיפות, הרי שקיימת גמישות תכנונית ומספר יחידות הדיור שיבנו יותאם לדרישות השוק ולכן במקרה שכזה, אין כל רלוונטיות לטיעון בדבר שוליות.

<u>גב/353 (09/04/82)</u>

7.25 ההשבחה נובעת מהאפשרות לבנייה בגג.

7.26 כאמור בהכרעתי דלעיל, תוספת זכויות הבניה מכוח תכנית זו משויכת לכלל בעלי הזכויות בחלקה ולא רק לבעלי הזכויות בדירות העליונות ולכן בחנתי את ההשבחה בגינה, בהתאם.

7.27 דחייה – את ההשבחה בנכס חישבתי בדחייה לפי מקדם 0.1643 (n=31, i=6%).

7.28 מושע – כאמור בהכרעתי, בסע' 7.19 דלעיל, הפחתתי 5%.

7.29 הוראות התכנית מאפשרות שתי חלופות בניה, חדר יציאה לגג או בנייה בחלל הגג. במקרה הנדון מצאתי לנכון שהשימוש המיטבי הינו של חדר יציאה לגג, מאחר וחלופה זו מוסיפה זכויות בניה ופונקציות רבות יותר מאשר חלופת הבניה בחלל הגג.

7.30 הפחתתי זכויות בניה של 4 מ"ר לכל גרם מדרגות של חדר יציאה לגג, כך שהשטח הנוסף, לשני חדרי היציאה לגג, מסתכם ב- 38 מ"ר = 2 X (23-4).

7.31 מקדם ראוי לחדר יציאה לגג הינו 1.00.

7.32 כאמור בהוראות סעיף 12.1 לתכנית, שטח הגג הפנוי הינו 75% משטח הגג, וממנו יש לחשב את זכויות הבניה לשימושים הפרטיים. שטח הגג הפנוי חושב כדלקמן:

נושא	סה"כ
חישוב שטח גג לרכוש משותף לחלקה בשלמות:	
שטח תכסית מאושר עפ"י התכנית כולל מרפסות וגרם מדרגות	197.34 מ"ר
בניכוי שטח שני חדרי גג לפי גב/353	46.00 מ"ר
בניכוי גרם מדרגות של המבנה	12.00 מ"ר
סה"כ שטח הגג נטו לחישוב שטח גג משותף	139.34 מ"ר
חלק יחסי מהגג שיש להשאיר לרכוש משותף	25%
סה"כ שטח גג משותף	**34.84 מ"ר**
חישוב שטח מרפסות גג לחלקה בשלמות:	
שטח תכסית מאושר עפ"י התכנית כולל מרפסות וגרם מדרגות	197.34 מ"ר
בניכוי שטח שני חדרי גג לפי גב/353	46.00 מ"ר
בניכוי שטח גג משותף	34.84 מ"ר
שטח מרפסות גג לחלקה בשלמות	**116.51 מ"ר**

7.33 מקדם שווי ראוי למרפסת גג הינו 0.25.

7.34 שווי – כאמור בהכרעתי במינוי 105-2017 ובהתבסס על הנקבע בהכרעות שנערכו ברחבי העיר, לטעמי השווי הראוי הינו $360 למ"ר מבונה, מה גם ששמאי הצדדים כאן מסכימים בדבר השווי הראוי לתאריך 31/12/82, בסך של $400 למ"ר מבונה.

7.35 **להלן תחשיב ההשבחה לתכנית גב/353:**

	שטח	מקדם	סה"כ
שטח חדרי יציאה לגג נטו	38.00 מ"ר	1.00	38.00 מ"ר
שטח מרפסת גג	116.51 מ"ר	0.25	29.13 מ"ר
סה"כ תוספת זכויות בניה, מ"ר אקו'			67.13 מ"ר
דחייה עד תום חיי המבנה			0.1643
מושע			0.95
חלק יחסי ברכוש המשותף			0.2619
שווי מ"ר מבונה			$360
שער חליפין			0.0197
השבחה			**19.46** ₪

<u>גב/258/א' (31/12/82)</u>

7.36 הצדדים חלוקים בדבר קיומה של השבחה עקב אישור התכנית **המתירה המרת זכויות בניה ממרפסות לשטח כללי**, כמפורט:

נושא	ועדה	מבקש
מקדם מרפסת במצב הקודם -	0.70	1.00 לחילופין 0.85.
התייחסות לשטח מרפסות הניתנות לסגירה עפ"י תב"ע (1/3 מהבנוי)-	כלול בשקלול המקדם האקו'.	יש (טענה חלופית).
שוליות -	אין.	יש.
דחייה -	אין.	יש.
השבחה -	22 ₪	אין.

7.37 עיקרי טיעוני שמאית הועדה:

- ההשבחה נובעת משינוי תמהיל זכויות הבניה – המרת שטח המרפסות לשטח כללי, עד לזכויות בניה כוללות של 78% משטח המגרש.
- ההשבחה המיוחסת לנכס הינה בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.
- שווי המצב הקודם הינו לפי הבנוי עפ"י היתר הבנייה, הגבוה מהזכויות לפי תכנית.
- בוצעה הפחתה של 30%, בגין עלויות התאמה.
- למרפסות הבנויות בהיתר ניתן מקדם משוקלל של 0.70.
- השווי הראוי בנכס הינו $400 למ"ר מבונה, בהתבסס על 4 הכרעות בסביבת הנכס,

בהן נקבעו ערכי שווי הנעים בין $400 לבין $480 למ״ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה של שמאית הועדה, לתכנית גב/258א׳:

	אחוז/כמות	מקדם	סה״כ
מצב קודם - בהתאם להיתר:			
שטח בניה	318.46 מ״ר	1.00	318.46
מרפסות	96.48 מ״ר	0.70	67.54
סה״כ שטח, מ״ר אקו׳			386.00
מצב חדש:			
שטח בניה	78.00%	1.00	394.68
השבחה, במ״ר אקו׳			8.68
עלויות התאמה			0.70
שווי מ״ר מבונה			400$
שער חליפין			0.0360
חלק יחסי ברכוש המשותף – 77/294			0.2619
השבחה			**22** ₪

7.38 שמאי המבקש טען, הן בטיעוניו העיקריים והן בחלופיים, כי אישור התכנית לא השביח את הנכס.

7.39 להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש, לפיהם אין הבדלי שווי בין מרפסות מקורות וסגורות לבין שטח כללי:

- המבנה בו ממוקם הנכס כולל מרפסות סגורות ומקורות, הן בהתאם להיתר והן עפ״י הבנוי בפועל, כך שמרפסות אלו מהוות חלק בלתי נפרד מ״שטח הפלדלת״ של הדירה.

- השוק מייחס חשיבות לשטח ״מרפסות״ אלו כ״שטח פלדלת״ לעניין השווי, ולכן המקדם האקו׳ של המרפסות הסגורות והמקורות, במקרה שלפנינו, זהה למקדם שטח הדירה.

- יצוין כי בכל מקרה לא ניתן לסגור מרפסות אשר כבר סגורות ורוב הרשויות אינן גובות היטל השבחה בגין סגירתן.

- תימוכין לכך ניתן למצוא בהכרעת מר זיו (בגו״ח 6536/504, מיום 31/10/2016) בה נקבע כי יש לתת לכלל שטח הדירה, כולל המרפסות, מקדם 1.00.

7.40 להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש החלופיים, אשר גם לפיהם הנכס לא הושבח:

- מקדם שווי למרפסות – 0.85, המשקף את היותן סגורות ומקורות.

- במצב הקודם השטח הבנוי כולל מרפסות, בהתאם להיתר, גדול מ- 78% (השטח המאושר עפ"י תכנית גב/258א').

- במצב החדש, תכנית גב/258א' מאפשרת סגירת מרפסות קיימות עד לשטח של 78% X 506 מ"ר = 394.7 מ"ר.

- מתקבל שהשטח האקו' של המבנה, במצב הקודם, גדול מזה שבמצב החדש, כמפורט בתחשיב שלהלן, ולכן אין השבחה:

	אחוז/כמות	מקדם	מ"ר אקו'
מצב קודם:			
שטח בנוי בהתאם להיתר			318.50
שטח מרפסות בהתאם להיתר			96.50
סגירת מרפסות מותרת		0.333	32.20
מרפסות		0.667	64.30
שטח דירתי מאושר	350.70 מ"ר	1.00	350.70
מרפסות	64.30 מ"ר	0.85	54.66
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם			405.4
מצב חדש:			
ז. בנייה	78.00%	1.00	394.70
אין השבחה בגין תכנית זו.			

7.41 התייחסות שמאי המבקש לתחשיב שמאית הועדה:

- שוליות – תוספת השטח המתקבלת בתחשיב שמאית הועדה לנכס הינה 8.68 מ"ר 77/294 X 2.30 מ"ר. כאמור לעיל, מדובר בשטח קטן ושולי, לכן על הצד הזהיר, יש להפחית לפי מקדם 0.70.

- עלויות התאמה – סגירת המרפסות מצריכה עלויות התאמה. בהתחשב בהכרעות, יש להפחית, לפי מקדם ראוי של 0.70.

- דחייה עד למימוש הזכויות –בהתחשב בהכרעות יש להפחית, לפי מקדם 0.75.

הכרעה

7.42 איני מקבל את אופן בחינת ההשבחה, כנטען ע"י שמאי הצדדים, כיוון שאין בו ביטוי ראוי לשני גורמים מהותיים: האחד, קיומן של מרפסות מקורות, כאמור בסע' 7.7 דלעיל, אשר על פי הוראות סעיף 2 בפרק ד' לתכנית, ניתנות להמרה מיידית, והשני, קיומה של יתרת שטח למרפסות, מעבר לאלו שהומרו, התורמות לשווי המצב החדש.

7.43 השטח הניתן להמרה בחלקה, ממרפסות לכללי, מסתכם ב- 60.72[7] מ"ר, כך שהשטח המיוחס לנכס, בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף (77/294) הינו - 15.90 מ"ר.

7.44 מכיוון ששטח זה קטן משטח המרפסות הקיים בדירה, של 26.20 מ"ר, הרי שניתן לממש את כל השטח הניתן להמרה, באופן מיידי.

7.45 איני מקבל את טיעון שמאית הועדה בדבר הפחתת 30% בגין עלויות התאמה הנדרשות להפיכת שטח המרפסות לשטח כללי. המרפסות, בפועל, סגורות בתריסולים, כך שסגירתן הינה פרוצדורלית בלבד ומצריכה, אם בכלל, עלויות התאמה נמוכות. משום כך אפחית, על הצד הזהיר, 10%.

7.46 איני מקבל את טיעוני שמאי המבקש, העיקריים והחלופיים, לעניין מקדם שווי מרפסות במצב הקודם. המרפסות, כהגדרתן, אינן נחשבות כשטח כללי ולכן תרומתן לשווי פחותה. משום כך, בהתבסס על הכרעות קודמות שלי, הן במינויים הנוספים והן במקומות אחרים, אני מאמץ את מקדם השווי למרפסות, של 0.70, כנטען ע"י שמאית הועדה, כך שמקדם תוספת השווי הינו 0.30 = 0.70 – 1.00.

7.47 שוליות - כאמור בסע' 7.23 דלעיל, איני מקבל את טענת שמאי המבקש להפחתה.

7.48 שער החליפין הנכון למועד הקובע הינו 0.0337 ₪.

7.49 **תחשיב ההשבחה לתכנית גב/258/א':**

נושא	סה"כ
שטח מרפסות הניתן להמרה	15.90 מ"ר
מקדם תוספת שווי	0.30
עלויות התאמה	0.90
שווי מ"ר מבונה	400$

[7] 60.72 מ"ר = (66% זכויות בניה עיקריות – 78% זכויות בניה כוללות) X 506 מ"ר

נושא	סה"כ
שער חליפין	0.0337
השבחה	**57.88** ₪

<u>גב/385 (09/09/87)</u>

7.50 הצדדים חלוקים בדבר תחולת התכנית, **העוסקת בתוספת שטח עיקרי של 5% עבור התקנת מעלית**, על החלקה.

7.51 להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש, לפיהם תכנית זו חלה על הנכס ומשביחה אותו.

- התכנית מקנה לוועדה סמכות לאשר תוספת שטח עיקרי של 5% לשם התקנת מעלית, בבניינים בני שלוש קומות ומעלה.

- המבנה בו ממוקם הנכס הינו בן שתי קומות, מעל קומת עמודים מפולשת. כיוון שקומה מפולשת נחשבת לקומה, לצורך העניין, הרי שהמבנה נכלל בהגדרת 3 קומות.

- תכנית גב/385 מתקנת את תכנית גב/202, בה כתוב כי תותר הקמת מעלית בבניינים בני 4 קומות על קומה מפולשת, לעומת 3 קומות ומעלה בתכנית זו, ללא הדגשת הצורך בקומת עמודים מפולשת.

- להלן פירוט הכרעות בהן נקבע כי תכנית גב/385 משביחה:

  - בהכרעת גב' פריאל (ברח' הל"ה 58 בגבעתיים) נקבע מקדם זכויות מותנות של 0.90 ושווי של $400 למ"ר מבונה.

  - בהכרעת מר ברמן (ברח' גנסין 16 בגבעתיים) נקבע מקדם זכויות מותנות של 0.90 ושווי של $400, למ"ר מבונה.

- נוכח הצורך באישור הועדה המקומית את תוספת הזכויות, מדובר בזכויות מותנות, ההופכות בתכנית גב/מק/258/ו' לזכויות מוקנות, ויש לחייבן למועד תחילת התכנית, בהתאם לפס"ד אליק רון (רע"א, הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון).

- במקרה שלפנינו מדובר בהתקנת מעלית אחת וסביר כי הועדה המקומית תאשר

תוספת זו, לכן ראוי שיובא בחשבון מקדם 0.90 בגין זכויות מותנות. ברם, מכיוון שהנישום מחויב גם בגין תכנית גב/מק/258/ו', בה הופכות זכויות אלו למוקנות, ניתן מקדם 1.00 לכל שטח הבניה המותר במצב החדש.

- בנוסף, בעת מימוש הזכויות יש להביא בחשבון כדלקמן:

- שוליות – תוספת השטח המתקבלת הינה 2.10 מ"ר. מדובר בשטח בניה קטן יחסית לשטח הבנוי הקיים. התועלת השולית של שטח זה פחותה נוכח השטח הבנוי ולכן מקדם השוליות הראוי הינו 0.70, על הצד הזהיר.

- עלויות התאמה, לפי מקדם 0.70.

- מימוש הזכויות – כמפורט בסע' 7.41 דלעיל, יש לבצע הפחתה לדחייה למימוש זכויות , לפי מקדם 0.75.

- השווי הראוי בנכס הינו $400 למ"ר מבונה, בהתאם להכרעות קודמות, בהן נקבעו ערכי השווי הנעים בין $370 לבין $400 למ"ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש, לתכנית גב/385:

	שטח	מקדם	סה"כ
מצב קודם:			
שטח דירתי מאושר	506.00 מ"ר	78%	394.68 מ"ר
מרפסות סגורות מקורות בהיתר	20.30 מ"ר	0.85	17.27 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			412 מ"ר
מצב חדש:			
זכויות הבניה - 506 מ"ר X 83% = 420 מ"ר		1.00	420.00 מ"ר
תוספת שטח אקו'			8.00 מ"ר
חלק יחסי ברכוש המשותף – 77/294			26.19%
זכויות מותנות			100%
שוליות			70%
עלויות התאמה			70%
דחייה למימוש זכויות			75%
שווי מ"ר אקו'			400$
שער הדולר			1.5889
השבחה			**491.10** ₪

- לאחר הדיון שערכתי, במסמך התייחסות לפרוטוקול, טען שמאי המבקש כי חלה

טעות בתחשיבו לעניין השטח האקו' במצב הקודם, וכי יש להחשיב את כל שטח המרפסות הסגורות והמקורות לפי מקדם 1.00, בהתאם לתחשיב שלהלן:

	שטח	מקדם	סה"כ
מצב קודם:			
שטח בנוי בהתאם להיתר	318.50 מ"ר	1.00	318.50 מ"ר
שטח מרפסות בהתאם להיתר	96.50 מ"ר	1.00	96.50 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			415.00 מ"ר
מצב חדש:			
זכויות הבניה - 506 מ"ר X 83% = 420 מ"ר		1.00	420.00 מ"ר
תוספת שטח אקו'			5.00 מ"ר
חלק יחסי ברכוש המשותף – 77/294			26.19%
זכויות מותנות			100%
שוליות			70%
עלויות התאמה			70%
דחייה למימוש זכויות			75%
שווי מ"ר אקו'			400$
שער הדולר			1.5889
השבחה			**304.60** ₪

7.52 עיקרי תגובת שמאית הועדה:

- התכנית לא חלה על החלקה כיוון שהבינוי האפשרי הינו של שתי קומות ולא של 3 קומות. קומת העמודים המפולשת אינה נחשבת קומה.

- תכנית גב/מק/2002 הגדירה לראשונה את קומת הקרקע כקומה, נוכח מתן האפשרות לבנות דירת גן בקומה זו. לפני כן מדובר באזור של 2 קומות בלבד.

<u>הכרעה</u>

7.53 אני מקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו תכנית גב/385 חלה על הנכס. הדבר עולה הן מקריאת הוראות התכנית והן מבירור שנערך עם גב' זהבה אמזלג, מהיחידה לתכנון, מידע והשבחה בעיריית גבעתיים.

7.54 יחד עם זאת, איני מקבל את טיעון שמאי המבקש כי התכנית מוסיפה זכויות בניה בנכס ולכן משביחה אותו, כיוון שנוכח מאפייני המבנה, כל עוד הוא לא ייהרס, התקנתה של מעלית אינה ישימה.

7.55 מאחר ותוספת זכויות הבניה נועדה במפורש לעידוד התקנת מעליות, וכל עוד לא נבנית מעלית, הרי שלא ניתן לקבל זכויות בניה אלו, הן אינן ישימות ולמעשה לא הוקנו לחלקה.

<u>גב/353/ד' (12/08/94)</u>

7.56 ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בניה לפרגולות והגדלת שטח מרפסת הגג.

7.57 כאמור בהכרעתי דלעיל, תוספת זכויות הבניה מכוח תכנית זו משויכת לכלל בעלי הזכויות בחלקה ולא רק לבעלי הזכויות בדירות העליונות ולכן בחנתי את ההשבחה בגינה, בהתאם.

7.58 ההשבחה בנכס נובעת משני גורמים: הראשון, האפשרות לבניית פרגולה בשטח של עד 23 מ"ר, לכל יח"ד עליונה, השני, הגדלת שטח מרפסת הגג.

7.59 להלן אופן חישוב שטח מרפסות הגג:

- שטח תכסית אפשרי – 197.34 מ"ר, מהם שטח הגג הציבורי הנדרש, בשיעור של 25%, הינו 49.34 מ"ר.

- שטח זה קטן משטח הגגות של חדרי היציאה לגג וגרם המדרגות, המסתכמים ב-58 מ"ר (46 מ"ר + 12 מ"ר) ולכן גגות אלו נותנים מענה הולם לדרישת התכנית לשטח גג ציבורי.

- מכאן, שכל שטח תכסית הגג, למעט שטח גרם המדרגות, של 12 מ"ר, יכול לשמש כגג פרטי.

- להלן תחשיב השינוי בשטח מרפסת הגג:

נושא	שטח
תכסית	197.34
שטח גרם מדרגות	12.00
שטח חדרי גג	46.00
שטח מרפסת גג	139.34
שטח מרפסת במצב קודם	116.51
תוספת שטח המרפסות, מ"ר	22.84

7.60 מקדם שווי ראוי למרפסת גג – 0.25.

7.61 בהוראות התכנית נכתב כי שטח הפרגולה לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג, ולא יעלה על 23 מ״ר, לכל יח״ד. מאחר ושטח מרפסת הגג הינו, כאמור, 139.34 מ״ר, מתקבל כי שטח הפרגולות המקסימלי אותו ניתן לבנות הוא 46 מ״ר.

7.62 מקדם ההשבחה הראוי לפרגולה, מעבר לשווי כמרפסת גג, הוא 10%.

7.63 את ההשבחה בנכס חישבתי בדחייה לפי מקדם 0.3305 (n=19, i=6%).

7.64 מושע – כאמור בהכרעתי, בסע׳ 7.19 דלעיל, הפחתתי 5%.

7.65 שווי – בהתבסס על הסכמת שמאי הצדדים במינוי 105-2017 ועל הנקבע בהכרעות, לטעמי השווי הראוי הינו 1,000$ למ״ר מבונה.

7.66 **תחשיב ההשבחה לתכנית גב/353/ד׳:**

	שטח	מקדם	סה״כ
גידול בשטח מרפסת הגג	22.84 מ״ר	0.25	5.71 מ״ר
תוספת זכויות בניה לפרגולות	46.00 מ״ר	0.10	4.60 מ״ר
סה״כ תוספת זכויות בניה, שטח אקו׳			10.31 מ״ר
דחייה			0.3305
מושע			0.95
חלק יחסי ברכוש המשותף			0.2619
שווי מ״ר מבונה			1,000$
שער חליפין			3.0280
השבחה			**2,567** ₪

<u>גב/מק/258/ו׳ (06/11/98)</u>

7.67 הצדדים מסכימים שהתכנית משביחה את הנכס עקב **הגדלת זכויות הבניה**, אך הם חלוקים בנושאים שונים, שלהלן עיקריהם:

נושא	ועדה	מבקש
שיעור תוספת הזכויות -	11%	6%
דחייה ומושע -	0.70	0.75
עלויות התאמה -	אין.	יש.

נושא	ועדה	מבקש
שוליות -	אין.	יש.
שווי מ״ר מבונה -	1,100$	1,000$
השבחה -	48,524 ₪	12,632.50 ₪

7.68 עיקרי טיעוני שמאית הועדה:

- ההשבחה נובעת מהגדלת זכויות הבניה ב- 11%, מ- 78% ל- 89%.

- בוצעה הפחתה כללית של 30%, לדחייה ומושע.

- ההשבחה חושבה בהתאם לחלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף.

- השווי הראוי בנכס למועד הקובע הינו 1,100$ למ״ר מבונה, בהתבסס על:

- מכרז רמ״י מיום 09/02/99, בגו״ח 6156/613 ברח׳ טבנקין 20, בו נמכר מגרש בשטח של 1,431 מ״ר, עם זכויות בניה של 123% + שני חדרי גג. מניתוח המכרז מתקבל שווי של כ- 1,100$ למ״ר מבונה.

- עסקה מתאריך 31/10/99 בגו״ח 6154/491 ברח׳ רחל 3. זכויות הבניה הינן 137% + חדרי גג. התמורה שנקבעה על ידי מס שבח הינה 1,125,000$. העסקה משקפת שווי של 1,300$ למ״ר מבונה.

- שתי הכרעות בסביבת הנכס, בהן נקבע שווי הנע בין 1,100$ לבין 1,200$ למ״ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה של שמאית הועדה, לתכנית גב/מק/258/ו׳:

שטח בנייה נוסף: 55.66 מ״ר = 11% x 506 מ״ר
השבחה: 48,524 ₪ = 77/294 x 0.70 x 4.323 x 1,100$ x 55.66 מ״ר

7.69 עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- הוראות התכנית מאפשרות 89% בנייה, הכוללות מרפסות ותוספת של 5% להתקנת מעלית.

- כאמור ובהתאם לתחשיב שהוצג לעיל, בתכנית גב/385, תוספת זכויות הבניה בגין

מעלית חויבה כבר בתכנית גב/385 ולכן זכויות הבניה המוקנות במצב הקודם, מסתכמות ב- 83% משטח המגרש.

- שוליות – תוספת השטח המתקבלת הינה 8.0 מ״ר. מדובר בשטח בניה קטן יחסית לשטח הבנוי הקיים, לכן יש להפחית בגין שוליות, לפי מקדם 0.70.

- עלויות התאמה עודפות – תוספת הבנייה מצריכה עלויות התאמה וחיזוק ולכן בוצעה הפחתה בגין עלויות עודפות, לפי מקדם 0.70.

- דחייה – ביצוע תוספת הבנייה דורש את הסכמת כלל דיירי המבנה. בהתחשב בהכרעות קודמות, מקדם הדחייה הראוי הינו 0.75.

- השווי הראוי בנכס הינו 1,000$ למ״ר מבונה, בהתאם להכרעות קודמות, בהן נקבעו ערכי שווי הנעים בין 1,000$ לבין 1,100$ למ״ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש, לתכנית גב/258/ו׳:

תיאור	ז.בניה	מקדם	סה״כ
מצב קודם:			
שטח	83%	1.00	420.00 מ״ר
מצב חדש:			
שטח	89%	1.00	450.30 מ״ר
תוספת שטח אקו׳			30.40 מ״ר
חלק יחסי ברכוש המשותף – 77/294			26.19%
שוליות			0.70
עלויות התאמה			0.70
דחייה למימוש זכויות			0.75
שווי מ״ר מבונה			1,000$
שער הדולר			4.323
השבחה			**12,632.50** ₪

7.70 עיקרי תגובת שמאית הועדה:

- עלויות ההתאמה נדרשו כבר במצב הקודם ולכן אין להפחית שנית.

- הסכמת השכנים נדרשת רק כאשר דייר מבקש לחרוג מהזכויות המוקנות לו. ככל שדייר מבקש להוסיף בניה בהתאם לחלקו ברכוש המשותף בלבד, לא נדרשת

הסכמת שכנים והעירייה מאשרת תוספות בניה.

<u>הכרעה</u>

7.71 נוכח הכרעתי דלעיל לפיה תכנית גב/385 אינה מוסיפה זכויות בניה בנכס הרי שאיני מקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו יש לבחון את ההשבחה בגין הגדלת זכויות הבניה בחלקה רק ב- 6%, מ- 83% ל- 89%, אלא שההשבחה נובעת מתוספת של 11% בניה, המסתכמים ב- 14.58 מ"ר, כמחושב:

14.58 מ"ר = 77/294 (חלק יחסי ברכוש המשותף) X 11% X 506 מ"ר.

7.72 שטח זה נחלק לשניים, בהתאם לעקרונות שקבעתי בהכרעתי לתכנית גב/258א', לפיהם, בין היתר, ניתן להמיר את יתרת שטח המרפסות הסגורות, הבנויות בהיתר, שלא הומרו בתכנית גב/258/א', לשטח כללי:

- השטח הניתן להמרה מיידית, בגודל של 10.26 מ"ר, מהווה את יתרת שטח המרפסות הבנויות בפועל בדירה, הניתנות להמרה לשטח כללי.
- יתרת זכויות הבניה, בשטח של 4.32 מ"ר, אינן כדאיות למימוש מיידי נוכח האופרציה הכרוכה במימושן, אלא רק עם סיום חיי המבנה ולכן את ההשבחה בגינן חישבתי בדחייה ל- 15 שנים, בשיעור 6% (מקדם 0.4173).

7.73 מקדם ההשבחה בגין המרת המרפסות הינו 0.30 = 0.70 (מקדם מרפסת) – 1.00.

7.74 עלויות התאמה – הפחתתי 10%, על הצד הזהיר, בהתאם להכרעתי בסעיף 7.45 דלעיל, רק בגין השטח הניתן למימוש מיידי.

7.75 תוספת זכויות הבניה והגדלת שטח התכסית ב- 5.5%, מאפשרות להגדיל, בהתאם, את שטח מרפסות הגג, ב- 27.83 מ"ר. גם המימוש של תוספת שטח זה הינו דחוי, כאמור לעיל.

7.76 מושע – נוכח הכרעתי, כאמור בסע' 7.19 דלעיל, הפחתתי 5%, בגין השטח הנוסף בלבד, שכן מימוש השטח הניתן להמרה, באופן מיידי, אינו מצריך את הסכמת השכנים.

7.77 שוליות - נוכח הכרעתי, כאמור בסע' 7.197.23 דלעיל, איני מקבל את טיעון שמאי המבקש בנושא.

7.78 שווי – נוכח הכרעתי במינוי 105-2017 ומיקום הנכס, לטעמי השווי הראוי הינו $1,100 למ״ר מבונה, כנטען ע״י שמאית הועדה.

7.79 **תחשיב ההשבחה בגין תכנית גב/258/ו׳:**

נושא	שטח	סה״כ
שטח ניתן להמרה מיידית	10.26 מ״ר	
מקדם ההשבחה להמרת המרפסות	0.30	
עלויות התאמה	0.90	
תוספת שטח להמרת מרפסות מיידית, מ״ר אקו׳		2.77
יתרת זכויות בניה	4.32 מ״ר	
דחייה	0.4173	
מושע	0.95	
תוספת שטח לבניה מעבר לקיים, מ״ר אקו׳		1.71
תוספת שטח מרפסת גג	27.83 מ״ר	
מקדם מרפסת גג	0.25	
חלק יחסי ברכוש המשותף	0.2619	
דחייה	0.4173	
תוספת שטח להגדלת שטח מרפסת גג, מ״ר אקו׳		0.76
סה״כ תוספת שטח אקו׳ בנכס		5.24
שווי מ״ר מבונה		$1,100
שער חליפין		4.323
השבחה		**24,927** ₪

<u>גב/מק/353/ה׳ (08/12/98)</u>

7.80 ההשבחה נובעת מהאפשרות לקרות את הפרגולות ולהתקין מחיצות ניידות.

7.81 כאמור בהכרעתי, בסע׳ 7.16 דלעיל, תוספת זכויות הבניה מכוח תכנית זו משויכת לכלל בעלי הזכויות בחלקה ולא רק לבעלי הזכויות בדירות העליונות ולכן בחנתי את ההשבחה בגינה, בהתאם.

7.82 את ההשבחה בנכס חישבתי בדחייה לפי מקדם 0.4173, בו נקטתי בתכנית גב/258/ו׳.

7.83 מושע - כאמור בסע׳ 7.19 הפחתתי 5%.

7.84 ההשבחה נבחנה בכפוף להוראות סע׳ 12.4.2 לתכנית, המאפשרות את התקנת

המחיצות בכפוף לנסיגה ממישור עמודי הפרגולה ההיקפיים, תוך הבלטת עמודי הפרגולה. הוראה זו מאפשרת את סגירת הפרגולה רק בתוך שטח העמודים, ולא בכל שטח הפרגולה.

7.85 כאמור בסע' 7.61 דלעיל, שטח כל פרגולה הינו 23 מ"ר. בהינתן פרגולה ריבועית בשטח זה, עם עמודים ריבועיים בעלי צלעות באורך 30 ס"מ, מתקבל שטח פרגולה סגורה ומקורה של 17.61 מ"ר, ובסה"כ לשתי פרגולות - 35.21 מ"ר.

7.86 מקדם ההשבחה הראוי לפרגולה סגורה ומקורה, מעבר לשווי פרגולה רגילה, הינו 0.15.

7.87 בהתאם לקביעתי בדבר השווי הראוי לתכנית גב/מק/258/ו' והסמיכות בין המועדים הקובעים, לטעמי השווי הראוי הינו 1,100$ למ"ר מבונה, כפי שאף קבעתי בהכרעתי במינוי 105-2017.

7.88 **תחשיב ההשבחה לתכנית גב/353/ה':**

נושא	סה"כ
שטח נטו של פרגולות סגורות	35.21 מ"ר
מקדם תוספת שווי	0.15
דחייה עד תום חיי המבנה	0.4173
מושע	0.95
חלק יחסי ברכוש המשותף	0.2619
שווי מ"ר מבונה	1,100$
שער חליפין	4.18
השבחה	**2,521** ₪

<u>גב/מק/2002 (08/04/03)</u>

7.89 הצדדים מסכימים שהתכנית משביחה את הנכס עקב **תוספת זכויות בניה מותנות ושטחי שירות**, אך הם חלוקים בנושאים שונים, שלהלן עיקריהם:

נושא	ועדה	מבקש
שחרור שטח עיקרי עקב תוספת שטחי שירות -	3 קומות X 12 מ"ר.	2 קומות X 12 מ"ר.
שטח דירת גג -	80 מ"ר.	46 מ"ר.
מקדם הפחתה לדחייה ומושע -	0.60	0.315 (דחייה בלבד).

נושא	ועדה	מבקש
שווי מ״ר מבונה -	1,150$	1,100$
השבחה -	83,120 ₪	31,865.50 ₪

7.90 עיקרי טיעוני שמאית הועדה:

- הוראות התכנית מאפשרות תוספת זכויות בניה עיקריות מותנות של 5% בגין מרתף, ו- 5% בגין שתי קומות נוספות, כ״כ הקמת דירת גג ע״י איחוד חדרי היציאה לגג המותרים וניוד זכויות בניה עיקריות מהקומות התחתונות.

- המצב החדש משקף דירת גג, בשטח של 80 מ״ר, המורכבת מאיחוד שני חדרי הגג וניוד שטחים מהקומות התחתונות לקומת הגג.

- בניית המרתף מאפשרת בניית דירת גן בקומת הקרקע, במסגרת ניוד הזכויות[8].

- מקדם השווי של הזכויות המותנות באישור ועדה הינו 0.85.

- תוספת שטחי השירות מאפשרת את המרת שטח חדרי מדרגות, בגודל של 12 מ״ר לקומה, מעיקרי לשירות, ובכך להגדיל את השטחים העיקריים ב- 36 מ״ר, לפי 12 מ״ר x 3 קומות[9].

- בוצעה הפחתה של 40% בגין מושע ודחייה.

- ההשבחה לנכס חושבה בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

- השווי הראוי למועד הקובע הינו 1,150$ למ״ר מבונה, המגלם גם מרתף חניה, המתחייב בהקמת בניינים חדשים, בהתבסס על:

  - מכרז ברח׳ ריינס 7 בגבעתיים, מיום 31/12/03, בו שווקה קרקע בשטח של 494 מ״ר, ביעוד מגורים א׳ 2 עם זכויות בניה של 89% + חדרי גג של 23 מ״ר, לכל דירה עליונה, תמורת 3,223,000 ₪.

  - הסכם מכר מיום 28/09/04, בו נמכר חלק מחלקה 74 בגוש 6160 ברח׳ ז׳בוטינסקי 74, בשטח של 483 מ״ר נטו. זכויות הבניה הינן 101% + 23 מ״ר

[8] הדבר נטען במלל, אך אין לו ביטוי בתחשיב ההשבחה.
[9] במהלך הדיון במינוי 17-105, טענה שמאית הועדה שיש לשנות את מספר הקומות ל- 4.

חדרי יציאה לגג. התמורה הינה 820,000$ נטו, כאשר בנוסף חלה על הקונה חובת תשלום היטל השבחה ודמי שינוי ניצול לממ"י, הנאמדים בכ- 300,000$. מניתוח העסקה מתקבל שווי של 1,500$ למ"ר.

- 3 הכרעות בסביבת הנכס בהן נקבעו ערכי שווי הנעים בין 1,100$ לבין 1,200$ למ"ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה של שמאית הועדה, לתכנית גב/מק/2002:

תאור	שטח	מקדם	ז. מותנות	סה"כ
תוספת שטח עיקרי (3 קומות * 12 מ"ר)	36.00	1.00	1.00	36.00
תוספת זכויות בגין מרתף	25.30	1.00	0.85	21.51
תוספת זכויות בגין 2 קומות נוספות	25.30	1.00	0.85	21.51
בניית דירת גג במקום חדרי גג	80.00	0.30	0.85	20.40
סה"כ שטח, מ"ר אקו'				99.41
חלק יחסי ברכוש המשותף – 77/294				0.2619
דחייה ומושע				0.60
שווי מ"ר מבונה				1,150$
שער הדולר				4.646
השבחה				**83,120** ₪

7.91 עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

<u>זכויות מוקנות</u>

- מוסכם כי התכנית מאפשרת המרת שטח שירות לעיקרי, של 12 מ"ר לקומה, אך הדבר נכון רק לגבי שתי הקומות הבנויות.

- שטח חדר המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא הובא בחשבון במניין השטחים בהיתר ולכן אין זה סביר לקבל זכויות עיקריות נוספות בגינו.

- לחלופין, במידה ומביאים בחשבון בגין תכנית זו את חדר המדרגות בקומת העמודים המפולשת, יש להביאו כשטח בנוי בהיתר מתחילת שנות ה- 60, דהיינו - במצב הקודם.

<u>זכויות מותנות</u>

- מוסכם, כי נוכח הוראות התכנית, ההשבחה נובעת מתוספת הזכויות המותנות,

כמפורט:

- שתי קומות נוספות, בעבורן תותר תוספת זכויות בניה של 2.5% לקומה.
- תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת.
- הקמת דירת גג במקום חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בנייה מקומות תחתונות לגג.

- השטח המושבח בגין הקמת דירת הגג הינו 46 מ״ר, הנובע מאיחוד חדרי היציאה לגג, ולא 80 מ״ר, כנטען על ידי שמאית הועדה.

- תחילה נטען למקדם זכויות מותנות של 0.80, אך לאחר מכן נטען שיש לקבל את המקדם הנטען ע״י שמאית הועדה, של 0.85.

- מוסכם שניתן לממש את תוספת זכויות הבניה רק עם סיום חיי המבנה ובניית מבנה חדש במקומו.

- המבנה יסיים את חייו בשנת 2018, לאחר כ- 53 שנים. פרק זמן זה הינו סביר בהחלט ואף קצר בהשוואה ליכולת תקופת עמידתו של מבנה כגון זה. בהתאם לכך, בוצעה דחייה לפי מקדם של 0.3150 (n=15, i=8%).

- השווי הראוי הינו 1,100$ למ״ר מבונה, בהתבסס על הכרעות לתכנית זו, בהן נקבעו ערכי שווי הנעים בין 1,100$ לבין 1,150$ למ״ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש, לתכנית גב/מק/2002:

	תחשיב זכויות		**ז. מותנות**	**סה״כ**
שטח בגין חדרי מדרגות	12.00 מ״ר	2	1.00	24.00
תוספת קומות	2.50%	2	0.80	20.24
תוספת בגין מרתף	5.00%		0.80	20.24
דירת גג במקום חדר יציאה	46.00 מ״ר	0.30	0.80	11.04
סה״כ מ״ר אקו׳				75.52
דחייה לניצול זכויות				0.315
חלק יחסי ברכוש המשותף – 77/294				26.19%
שווי מ״ר אקו׳				1,100$
שער הדולר				4.646

	תחשיב זכויות	ז. מותנות	סה"כ
השבחה			**31,865.50** ₪

7.92 עיקרי תגובת שמאית הועדה:

- ההפחתה לדחייה של 40%, כפי שבוצעה בתחשיב, הינה מרבית, שכן דחייה של 7 שנים, עד למועד אישור תמ"א/2/38, בשיעור היוון של 6% משקפת דחייה של 33%, הנמוכה מההפחתה שניתנה. קיים אינטרס מובהק של כולם לממש את הזכויות הנ"ל ולקבל במקום דירה אחת זכות לשלוש דירות.

שמאי המבקש השיב כי אמנם תמ"א 38/2 אושרה בשנת 2010, אך הצעדים הנדרשים לביצוע עד להגשת וקבלת היתר בניה הינם רבים, מורכבים ולוקחים שנים רבות.

<u>הכרעה</u>

<u>הבינוי המיטבי</u>

7.93 הבינוי המיטבי – הוראות התכנית מאפשרות תוספת של עד 2 קומות, ובנוסף בניה בגג או דירת גג, תוך איחוד חדרי היציאה לגג והאפשרות לניוד שטחים. לטעמי הבינוי המיטבי הינו כדלקמן: קומת מרתף, קומת קרקע עם דירת גן, 3 קומות טיפוסיות, הכוללות שתי דירות בכל קומה, וקומה עם דירת גג, בשטח של 100 מ"ר, כולל ממ"ד בשטח 12.50 מ"ר.

7.94 לעניין שטח דירת הגג, אציין כי קיימת חוסר אחידות בקביעת שטח דירת הגג, בשומת הועדה, במינויים הנוספים. במינוי כאן, נטען שטח דירה של 80 מ"ר, במינוי 106-2017 נטען שטח של 100 מ"ר ולעומת זאת במינוי 105-2017 כלל לא נטען כי השימוש המיטבי הינו דירת גג.

7.95 שטח תכסית הגג, בבינוי מסוג זה, הינו 168.15 מ"ר, בכפוף להנחות העבודה הבאות:

- ניוד 41.50[10] מ"ר מהקומות התחתונות לגג, לטובת בנייתה של דירת הגג.

- שטח דירת הגן הינו 90 מ"ר עיקרי.

[10] 41.50 מ"ר = 12.5 מ"ר (ממ"ד) – 46 מ"ר (איחוד חדרי יציאה לגג) – 100 מ"ר.

- שתי דירות טיפוסית בקומה, כל אחת בשטח עיקרי של 61.57 מ״ר עיקרי + 12.5 מ״ר ממ״ד.

- גרם מדרגות בשטח של 20 מ״ר בקומה.

7.96 שטח הגג המוצמד לדירת הגג - הוראות תכנית גב/353/ה׳, הממשיכות לחול, קובעות כי שטח הגג המשותף הינו 25% משטח הגג הכולל, כך ששטח הגג המשותף הנדרש הינו 42.04 מ״ר (25% X 168.15 מ״ר).

7.97 שטח זה קטן משטח דירת הגג, שהינו 100 מ״ר, כך שניתן למקמו במלואו על דירת הגג, גורם המאפשר שימוש כמרפסת גג בכל השטח הנותר במפלס דירת הגג, למעט 10 מ״ר גרם מדרגות שישמש גישה לגג המשותף. שטח מרפסת הגג המתקבל, 58.15[11] מ״ר, עומד בתנאי של מינימום שטח מרפסת גג של 50 מ״ר, כנדרש בהתאם להוראות סעיף 6.1.4.7 לתכנית.

7.98 דחייה – כאמור בסעיף 7.12 דלעיל, דחיתי את תוספת זכויות הבניה עד תום חייו של המבנה, לפי מקדם 0.5584 (n=10, i=6%).

7.99 מושע - כאמור בסע׳ 7.28 דלעיל, הפחתתי 5%.

<u>תוספת שטח עיקרי ע״ח שטח מדרגות</u>

7.100 אני מקבל את טיעון שמאי המבקש, לפיו תוספת השטח העיקרי, הנובעת מאי הכללת גרם המדרגות בתוך סך זכויות הבניה המותרות, הינה בעבור שתי קומות בלבד, הבנויות בפועל.

7.101 ככל שיתווספו קומות, שטחן העיקרי אינו כולל את שטח גרם המדרגות, שכן התכנית מקצה שטחי שירות, לשם כך, בנוסף לשטח העיקרי. חישוב תוספת שטח עיקרי על חשבון המדרגות בקומות אלו, כנטען ע״י שמאית הועדה, יגרור תשלום היטל השבחה בגין זכויות בניה שלא הוקנו.

7.102 סעיף זה מוסיף זכויות בניה, כשטח עיקרי, של 12 מ״ר לקומה, ובסה״כ 24 מ״ר בשתי קומות.

[11] 58.15 מ"ר = 10 מ"ר (גרם מדרגות) - 100 מ"ר (שטח דירת הגג) – 168.15 (שטח הגג).

זכויות מותנות

7.103 נוכח הכרעתי בדבר הבינוי המיטבי, כאמור בסעי' 7.93 דלעיל, אני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה ההשבחה הינה בגין תוספת זכויות מותנות בשיעור של 10% משטח המגרש (5% בגין מרתף +5% בגין 2 קומות (2.5% לכל קומה)).

7.104 אני מקבל את מקדם הזכויות המותנות של 0.85, המוסכם על הצדדים. מקדם זה נקבע במרבית ההכרעות שעסקו בסוגיה זו ולכן, על מנת לשמור על אחידות, אקבל אותו.

תוספת שטח חצר לדירת הגן

7.105 התכנית מאפשרת לראשונה הקמתה של דירת גן בקומת הקרקע, בעלת חצר צמודה. הנחתי חצר מוצמדת סבירה בשטח של 100 מ"ר.

7.106 המקדם האקו' הראוי לחצר דירת הגן, הינו 0.25.

תוספת שטח עיקרי על חשבון מדרגות חדר היציאה לגג

7.107 הוראות סעיף 6.2.3.2 ב' מאפשרות בניית חדר יציאה לגג, בשטח של עד 23 מ"ר, לא כולל שטח גרם המדרגות. משום כך מדובר בשיפור תכנוני, שכן בתכניות הקודמות, אשר עסקו בהוראות הבניה לחדרי היציאה לגג, נכלל שטח המדרגות בסך זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג. משכך, החלקה הושבחה בגין תוספת שטח עיקרי של 4 מ"ר לכל חדר יציאה לגג, ובסה"כ 8 מ"ר.

בניית דירת גג

7.108 הוראות התכנית מאפשרות בניית דירת גג, ע"י איחוד חדרי יציאה לגג ואפשרות ניוד שטחים עיקריים מהקומות התחתונות.

7.109 כאמור בסעיף 7.93 דלעיל, הבינוי המיטבי כולל דירת גג בשטח של 87.5 מ"ר עיקרי, בתוספת 12.5 מ"ר ממ"ד. לפיכך, ההשבחה הינה בגין איחוד שני חדרי יציאה לגג, בשטח של 46 מ"ר, וכן ניוד שטח עיקרי, של 41.50 מ"ר, מהקומות התחתונות.

7.110 מקדם ההשבחה הראוי, הן בגין איחוד חדרי היציאה לגג והן בגין ניוד השטח העיקרי מהקומות התחתונות, הינו 0.30.

7.111 איני מקבל את הסכמת הצדדים, לפיה אפשרות בנייתה של דירת גג, ע"י איחוד חדרי

יציאה לגג ואפשרות ניוד שטחים עיקריים מהקומות התחתונות, היא זכות מותנית.

7.112 זכות מותנית, כפי שנקבע בהלכת אליק רון, הינה זכות שניתן לקבלה רק בכפוף למילוי תנאי אחר, לדוגמא, בניית מעלית מעניקה תוספת זכויות בניה כמותיות. אין הדבר דומה להוראה בתכנית שקיומה אינו טומן בחובו תוספת זכויות בניה, אלא רק שיקול דעת של הועדה. הלכת אליק רון לא עסקה בסוג זה של תוספת זכויות בניה ולכן לטעמי לא ניתן להחילה במקרה דנן.

7.113 במאמר מוסגר אציין שהעקרונות שהותוו בפס"ד אליק רון, הינם החריג והיוצא מהכלל ולא הכלל, זאת כפי שנאמר ע"י כבוד השופטת ד' ברק-ארז, בפס"ד גוזלן[12]:

> *"אכן, ישנם מצבים שבהם יהיה פיצול בגביית היטל השבחה בין המועד בו נמכרים המקרקעין למועד בו מוצא היתר בנייה מכוח התוכנית המשביחה (כאמור בעניין רון). אולם, במידת האפשר ראוי להימנע מפיצול כזה המסבך את גביית המס שלא לצורך."*

7.114 כתוצאה מהבינוי החדש, של דירת גג אחת, במקום שני חדרי יציאה לגג, ניתן לבנות רק פרגולה אחת. השטח האקו' קטן במחצית, מ- 21.38 מ"ר אקו', ל- 10.69 מ"ר אקו', כך שלמעשה נוצר הפסד שטח פרגולה בשטח של 10.69 מ"ר אקו'.

7.115 בנוסף, הבינוי הקודם איפשר בניית מרפסות גג פתוחות בשטח של 121.17 מ"ר, לעומת מרפסת גג בשטח 35.15 מ"ר במצב החדש. לפיכך, הבאתי בחשבון הפסד שטח מרפסת גג של 86.02 מ"ר, לפי מקדם 0.25.

7.116 שווי – נוכח הכרעתי במינוי 105-2017, בו קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים בדבר השווי הראוי של 1,150$ למ"ר מבונה, כ"כ לאור מיקום הנכס והכרעתי לתכנית גב/מק/258/ו', לשנת 1998, בה קבעתי שווי של 1,100$ למ"ר מבונה, אני מקבל את השווי הנטען ע"י שמאית הועדה, של 1,150$ למ"ר מבונה.

7.117 **תחשיב ההשבחה לתכנית גב/מק/2002:**

	שטח	מקדם	סה"כ
תוספת שטח עיקרי ע"ח חדר מדרגות	24.00 מ"ר	1.00	24.00
תוספת בגין זכויות בניה למרתף 5%	25.30 מ"ר	0.85	21.51

[12] בר"ם 2866/14, הילדה גוזלן ואח' נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

	שטח	מקדם	סה"כ
תוספת זכויות בניה בגין 2 קומות נוספות (2 * 2.5%)	25.30 מ"ר	0.85	21.51
תוספת חצר לדירת גן	100.00 מ"ר	0.25	25.00
שטח מדרגות בגג שהומר לשטח עיקרי	8.00 מ"ר	1.00	8.00
איחוד חדרי יציאה לגג, לטובת דירת גג	46.00 מ"ר	0.30	13.80
המרת שטח עיקרי לטובת דירת גג	41.50 מ"ר	0.30	12.45
הפסד שטח מרפסת גג פתוחה	86.02 מ"ר -	0.25	-21.51
הפסד שטח פרגולה מקורה			-10.69
סה"כ תוספת שטח, מ"ר אקו'			94.06
חלק יחסי ברכוש המשותף			0.2619
מושע			0.95
דחייה			0.5584
שווי מ"ר מבונה			1,150$
שער חליפין			4.646
השבחה			**69,824** ₪

<u>גב/353/ו' (02/03/05)</u>

7.118 הצדדים חלוקים בדבר קיומה של השבחה עקב אישור התכנית המאפשרת **את הגדלת שטחי הבניה ב- 34 מ"ר**, אך יחד עם זאת שמאי המבקש הציג טיעונים חלופיים, כולל תחשיב, מהם עולות המחלוקות, כמפורט:

נושא	ועדה	מבקש
מקדם שווי לתוספת השטח לחדרי הגג -	0.80	1.00
התייחסות להפסד שטח מרפסת גג -	אין.	יש.
מקדם דחייה ומושע -	0.70	0.3680
שווי מ"ר מבונה -	1,200$	1,100$
השבחה -	25,934 ₪	אין. לחלופין - 8,159.80 ₪

7.119 עיקרי טיעוני שמאית הועדה:

- ההשבחה נובעת מתוספת שטח של 34 מ"ר לחדרי היציאה לגג, אשר בניצול יעיל מנוידים לדירת הגג או לקומות התחתונות.

- מקדם השווי לתוספת השטח בחדרי היציאה לגג- 0.80.

- בוצעה הפחתה בגין דחייה/מושע, לפי מקדם 0.70.

- ההשבחה חושבה בהתאם לחלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף.

- השווי הראוי בנכס למועד הקובע הינו $1,200 למ״ר מבונה, בהתבסס על:

  - הסכם מיום 28/09/04, שהוצג בסע׳ 7.90 דלעיל, לפיו מתקבל שווי של $1,500 למ״ר.

  - בתאריך 08/03/06 נמכרה חלקה 153 בגוש 6160, בשטח של 527 מ״ר, ביעוד מגורים ב/2, עם זכויות בניה של 3 קומות + 2 חדרי גג 40 מ״ר לכל דירה עליונה, תמורת $1,125,000.

  - 4 הכרעות בסביבת הנכס, בהן נקבע שווי הנע בין $1,300 לבין $1,350 למ״ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה של שמאית הועדה, לתכנית גב/353/ו׳:

תוספת שטח לחדרי גג: 34 מ״ר = 46 מ״ר – 80 מ״ר

34 מ״ר x 1,200$ x 0.8 x 4.334 x (דחייה/מושע) 0.7 X (ח. יחסי) 77/294 = ₪ 25,934

7.120 עיקרי טיעוני שמאי המבקש לפיהם התכנית לא השביחה את הנכס:

- הנכס הינו דירת מגורים בקומה הראשונה של מבנה מגורים ותיק.

- הואיל והתכנית מתייחסת לבניית חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה, ובהתאם לקביעת שמאית הועדה בקשר לתכניות אחרות המתייחסות לבנייה על הגג, אין חיוב בהשבחה בגין תכנית זו.

7.121 עיקרי טיעוניו החלופיים של שמאי המבקש:

- בהתאם לנטען בסעיף 7.91 דלעיל, ניתן יהיה לנצל את הזכויות בתום חייו הכלכליים של הנכס, בשנת 2018, ע״י הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש במקומו.

- בהתאם לאמור, שמאי המבקש טוען למקדם דחייה של 0.3680 (המשקף 13 שנים,

בשיעור 8%).

- השווי הראוי בנכס הינו 1,150$ למ״ר מבונה, בהתאם להכרעות קודמות בהן נקבעו ערכי שווי הנעים בין 1,100$ לבין 1,200$.

- תחשיב ההשבחה החלופי של שמאי המבקש, לתכנית גב/353/ו׳:

	אחוז/כמות	מקדם	סה״כ
מצב קודם:			
חדרי יציאה	46.00 מ״ר	1.00	46.00
מצב חדש:			
חדרי יציאה	80.00 מ״ר	1.00	80.00
הפסד מרפסת גג	34.00 מ״ר	0.50	- 17.00
סה״כ מ״ר אקו׳ מצב חדש			63.00
תוספת שטח, מ״ר אקו׳			17.00
דחייה			0.3680
חלק יחסי ברכוש המשותף			26.19%
שווי מ״ר מבונה			1,150$
שער הדולר			4.334
השבחה			**8,159.60** ₪

<u>הכרעה</u>

7.122 בהתאם להכרעתי דלעיל, מימוש תוספת זכויות הבניה מכוח התכנית ישים רק עם סיום חיי המבנה ולכן היא משביחה את כלל בעלי הזכויות בחלקה ולא רק את בעלי הזכויות בתתי החלקות שבקומות העליונות. משום כך, וכאמור בהכרעתי בסע׳ 7.16 דלעיל, חישבתי את ההשבחה בנכס לפי החלק היחסי ברכוש המשותף.

7.123 נוכח השימוש המיטבי בקומת הגג, שהינו דירת גג, לטעמי ההשבחה נובעת מניוד תוספת השטח, בסה״כ 34 מ״ר, לקומות קרקע עד ג׳ (להלן: ״שאר הקומות״) לטובת הגדלת שטח הדירות בקומות אלו.

7.124 דחייה – כאמור בהכרעתי, בסע׳ 7.12 דלעיל, הפחתתי לפי מקדם 0.6274 (n=8, i=6%).

7.125 מושע – כאמור בהכרעתי, בסע׳ 7.28 דלעיל, הפחתתי 5%.

7.126 המקדם הראוי לתוספת הזכויות הינו 1.00, התואם את השווי בשאר הקומות.

7.127 איני מקבל את טיעונו החלופי של שמאי המבקש לפיו שטח מרפסת הגג קטן. נהפוך הוא. כתוצאה מניוד תוספת זכויות הבניה לשאר הקומות גדלו שטח תכסית הגג, ושטח מרפסת הגג, בהתאם.

7.128 בהינתן פיזור שווה של תוספת השטח בין שאר הקומות, שטח התכסית גדל ב- 8.50 מ״ר לקומה.

7.129 מאחר ואת תוספת שטח הגג המשותף, המהווה 25% מתוספת שטח הגג, ניתן למקם על שטח הגג של דירת הגג, יוצא כי גם שטח מרפסת הגג גדל ב- 8.50 מ״ר.

7.130 מקדם מרפסת גג ראוי הינו 0.25.

7.131 שווי - נוכח הכרעתי במינוי 105-2017, בו קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים בדבר השווי הראוי של 1,200$ למ״ר מבונה, כ״כ לאור מיקום הנכס והכרעתי לתכנית גב/מק/2000, לשנת 2003, בה קבעתי שווי של 1,150$ למ״ר מבונה, אני מקבל את השווי הנטען ע״י שמאית הועדה, של 1,200$ למ״ר מבונה.

7.132 **תחשיב ההשבחה לתכנית גב/353/ו׳:**

	שטח	מקדם	סה״כ
תוספת שטח עיקרי	34.00 מ״ר	1.00	34.00
תוספת שטח מרפסת גג פתוחה	8.50 מ״ר	0.25	2.13
סה״כ תוספת שטח, מ״ר אקו׳			36.13
דחייה			0.6274
מושע			0.95
חלק יחסי ברכוש המשותף			0.2619
שווי מ״ר מבונה			1,200$
שער חליפין			4.334
השבחה			**29,329** ₪

<u>אישור זכויות בניה מותנות (08/04/2003)</u>

7.133 הצדדים הציגו תחשיב לבחינת ההשבחה לחלקה בשלמות, בגין אישור הזכויות המותנות והשלמת שוויין ל- 100%.

7.134 כאמור בסע׳ 7.91 דלעיל, שמאי הצדדים היו חלוקים תחילה בדבר המקדם הראוי

לזכויות מותנות למועד תחילת התכנית, אך לבסוף הסכימו כי מקדם זה הינו 0.85.

7.135 שמאית הועדה, בהתבסס על תחשיב ההשבחה שערכה לתכנית גב/מק/2002, חישבה את ההשבחה לאישור הזכויות המותנות לפי מקדם 0.15, למועד תחילת התכנית – 08/04/2003. להלן תחשיבה:

תאור	שטח	מקדם	ז.מותנות	סה"כ
תוספת זכויות בגין מרתף	25.30	1.00	0.15	3.80
תוספת זכויות בגין 2 קומות נוספות	25.30	1.00	0.15	3.80
בניית דירת גג במקום חדרי גג	80.00	0.30	0.15	3.60
סה"כ שטח, מ"ר אקו'				11.19
דחייה ומושע				0.60
שווי מ"ר מבונה				1,150$
שער הדולר				4.646
השבחה				**35,872** ₪

7.136 שמאי המבקש, בהתבסס על תחשיב ההשבחה לתכנית גב/מק/2002, חישב השלמה מזכות מותנת לזכות מוקנית לפי מקדם 0.20, למועד תחילת התכנית - 08/04/2003, להלן תחשיבו:

	תחשיב זכויות		ז.מותנות	סה"כ
תוספת קומות	2.50%	2	0.20	5.06 מ"ר
תוספת בגין מרתף	5.00%		0.20	5.06 מ"ר
דירת גג במקום חדר יציאה	46.00 מ"ר	0.30	0.20	2.76 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'				12.90 מ"ר
מקדם דחייה לניצול זכויות				0.315
שווי מ"ר אקו'				$1,100
שער הדולר				4.646
השבחה לחלקה בשלמות				**20,750.60** ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף – 77/294				77/294
השבחה לנכס				**5,434.7** ₪

הכרעה

7.137 ההשבחה בגין מימוש הזכויות המותנות, בהליך של היתר בניה, הינה השלמת ההשבחה, לפי מקדם של 0.15, בהתאם לקביעתי את ההשבחה בגין אישור תכנית גב/מק/2002, כאמור דלעיל.

7.138 בהתאם להכרעתי בסעיפים 7.111 ו- 7.112 דלעיל, איני מקבל את הסכמת הצדדים כי האפשרות להקמת דירת גג הינה זכות מותנית, אלא מדובר בזכות מוקנית. בתחשיב ההשבחה לתכנית זו כבר חושבה מלוא ההשבחה בגין רכיב זה ולכן אין לכלול אותו שנית.

7.139 להלן תחשיב ההשבחה, לחלקה בשלמות, בגין השלמת הזכויות המותנות, המבוסס על עקרונות הכרעתי בתכנית גב/מק/2002, כמפורט בסע' 7.117 דלעיל:

נושא	שטח	מקדם	סה"כ
תוספת 5% בניה בגין בניית מרתף	25.30 מ"ר	0.15	3.80
תוספת 5% בניה (2.5% לקומה, בשתי קומות)	25.30 מ"ר	0.15	3.80
סה"כ תוספת שטח, מ"ר אקו'			7.59
דחייה			0.5584
מושע			0.95
שווי מ"ר מבונה			1,150$
שער חליפין			4.646
השבחה מלאה לחלקה			**21,512** ₪

7.140 את ההשבחה המלאה יש לחלק בין בעלי הזכויות בחלקה, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובהתאם לסוג המימוש.

7.141 הערה: המימוש כאן הינו בדרך של מכר ולכן אין לחייב את המבקש בגין ההשבחה הנובעת מהשלמת הזכויות המותנות, אלא את מבקש היתר הבניה.

8. <u>הכרעה</u>

בכפוף לאמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס, בגין המימוש המבוקש:

אירוע	מועד קובע	השבחה
גב/353	09/04/1982	19.46 ₪
גב/258/א'	31/12/1982	57.88 ₪
גב/385	09/09/1987	אין השבחה
גב/353/ד'	12/08/1994	2,567 ₪
גב/מק/258/ו'	06/11/1998	24,927 ₪
גב/353/ה'	08/12/1998	2,521 ₪

אירוע	מועד קובע	השבחה
גב/מק/2002	08/04/2003	69,824 ₪
גב/353/ו'.	02/03/2005	29,329 ₪
גב/מק/2002 - השלמה[13]	08/04/2003	21,512 ₪

היטל ההשבחה, בשיעור של 50% מההשבחה, יוצמד כחוק[14].

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[13] ראו האמור בסע' 7.140 דלעיל.

[14] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, הגבוה מהסכום שאינו שנוי במחלוקת, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

נספח 1 – מסמכים שנתקבלו

תאריך	מאת	נושא
17/01/18	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 30/10/17, שהוצאה לגב' ביזזונסקי רוזה, ע"ס 21,686.02 ₪.
17/01/18	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 30/10/17, שהוצאה לגב' ביזזונסקי רוזה, ע"ס 111,366.76 ₪.
17/01/18	מבקש	נסח רישום מיום 20/12/17 לנכס בגו"ח 6160/426.
17/01/18	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י גב' רחל פרנקו לנכס בגו"ח 6160/426/2.
17/01/18	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י מר אורי סלינג'ר לנכס בגו"ח 6160/426/2.
17/01/18	מבקש	היתר מס' 2566 + גרמושקה לנכס ברח' ברדיצ'בסקי 33.
17/01/18	מבקש	היתר מס' 2457 + גרמושקה לנכס ברח' ברדיצ'בסקי 35.
17/01/08	מבקש	צו רישום בית משותף לנכס בגו"ח 6160/426.
17/01/18	מבקש	תשריט בית משותף לנכס בגו"ח 6160/426.
22/01/18	מבקש	גרמושקה לבקשה מס' 20150213.
26/02/18	מבקש	תגובה לפרוטוקול הדיון.
26/02/18	מבקש	הסכם מכר מיום 19/07/16 בגו"ח 6160/426/2.
26/02/18	מבקש	הסכם אופציה מיום 26/03/15 בגו"ח 6160/426/2.
04/03/18	מבקש	תגובה נוספת לפרוטוקול הדיון.
18/02/18	ועדה	תגובת הועדה לטיעוני המבקש.