דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) **ושמאית מקרקעין**
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הילה חי – כלכלנית ושמאית מקרקעין
קרן אור – כלכלנית ושמאית מקרקעין

המבקש:

יורוקום נדל"ן בע"מ
ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים
ע"י מר ברק גילבוע, שמאי מקרקעין

תאריך : 25/12/2012

מספרנו: 7377.12

מס' מנוי: 15515

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>במקרקעין בגו"ח 6167/43,46,215,216,218</u>

<u>רחוב בורוכוב 54</u>

<u>גבעתיים</u>

(מגרש ג')

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. מטרת השומה

נתמניתי ביום 4/9/2012 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכניות
אופן מימוש הזכויות:	מכר

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש:	יורוקום נדל"ן בע"מ שמאי המבקש: מר אמיר חופשי
המשיבים:	הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים שמאי הועדה המקומית: מר ברק גילבוע

3. מועדים

3.1	המועד הקובע לשומה:	תכנית גב/מק/2002	8/4/2003
		תכנית גב/390/א'	7/6/2004
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	9/11/2012, ע"י הח"מ.	
3.3	מועד הדיון:	4/11/2012 בהשתתפות שמאי הצדדים, שמאי עיריית גבעתיים מר אורן אלבז, ב"כ יורוקום נדל"ן עו"ד עמית וינברג ודין הופמן ומר רון חבר- מתמחה. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 5/11/2012.	

4. עיקר המסמכים שהוצגו

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת ברק גילבוע מיום 25/6/2012 ובמסמך תשובתו מיום 22/10/2012.

שמאי הועדה הציג נתונים ממערכת רשות המיסים וכתבה מעיתון הארץ (28/6/2012).

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת אמיר חופשי ואלי נטל כהן מיום 13/9/2012, אליה צורפו הנספחים הבאים:

- חוזה חכירת הנכס הנדון מיום 15/8/2004,
- הסכם מכר הנכס הנדון מיום 2/5/2012,
- שומה מכרעת בגוו"ח 6167/43,44 מיום 21/11/2010 למגרש ד-2,
- שומה מכרעת בגוו"ח 30076/194 מיום 29/11/2009,
- שומת מכרעת בגוו"ח 6167/46,215 מיום 13/3/1998,
- מכתב ראש העיר לתושבי הרחובות השניים ובן ציון ישראלי מיום 10/1998,
- אומדן עלות ביצוע כבישים, דגש הנדסה מיום 1/1/2012,
- החלטת ועדת משנה לתו"ב גבעתיים מיום 6/3/1995,

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

- הסכם מכר 2 חנויות במרכז המסחרי מיום 2/12/2007 ('עסקת ארז'),
- היתר מס' 97000141 מיום 19/5/1997 והיתר מס' 98000273 מיום 27/9/1998.

בדיון הציג שמאי המבקש מסמכים נוספים:

- עסקאות שע"ם,
- תשריטי תכניות מערים אחרות לעניין טענת הקו הכחול וחלות התכנית,
- אישור עיריית גבעתיים להעברת זכויות בחנויות 'עסקת ארז',
- תצלומים ממתחמים שונים בעיר גבעתיים.

שמאי המבקש העביר לבקשתי חוזי שכירות של שטחים בנכס הנדון מ- 1996 – 2001 ותוספות להסכמי השכרת שטחים למתקני תקשורת על הגג מאוחרים יותר. בנוסף העביר טבלת ריכוז נתוני שכירות שרק לחלק מהם נמסרו ראיות.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	6167
חלקה[1]:	43 חלק; 46 חלק; 215 חלק; 216 חלק; 218
שטח רשום של החלקה (מ"ר):	9,522; 2,186; 954; 954; 126
מגרש:	ג', בהתאם לתכנית גב/390
שטח מגרש:	2,460 מ"ר, בהתאם לתכנית גב/390
סוג הנכס:	מבנה מסחרי.
כתובת:	בורוכוב 54, פינת רחוב אהרון גולדשטיין.

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק מהאינטרנט ונמסר לעיוני רשומות החלקות כדלקמן:

גוש 6167 חלקה 43:	בעלות:	קרן קיימת לישראל
גוש 6167 חלקה 46:	בעלות:	קרן קיימת לישראל
	הערות אזהרה:	גני דולינגר חב' לבניין והשקעות בע"מ גורן חנוך, גורן זהבה ששון יעקב, ששון שירי
גוש 6167 חלקה 215:	בעלות:	קרן קיימת לישראל
גוש 6167 חלקה 216:	בעלות:	קרן קיימת לישראל
	הערות אזהרה:	גני דולינגר חב' לבניין והשקעות בע"מ
גוש 6167 חלקה 218:	בעלות:	מדינת ישראל

6.2 בהתאם לחוזה חכירה מהוון מיום 15/8/2004 בין ממ"י לבין גני דולינגר חברה לבניין והשקעות בע"מ (להלן: 'החוכר'), הוחכרו חלקי חלקות 43, 46, 215, וחלקות 216, 218 בשלמות המהווים מגרש ג' לפי תכנית מפורטת גב/390 לתקופה של 49 שנה + אופציה ל- 49 שנה (החל מ- 18/6/1996).

[1] בהתאם למפת מודד המצורפת לחוזה חכירת מגרש ג' מיום 8/8/2004.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מטרת החכירה – מסחר.

קיבולת בניה- 2 קומות מסחרי מעל מפלס הקרקע בשטח עיקרי 1,200 מ"ר + שטח משני 2,760 מ"ר שירות הכולל 300 מ"ר מעל הקרקע ומרתף בשטח 2,460 מ"ר לשימוש חניה, שירותים טכניים ואחסנה.

6.3 בהתאם לתעודת שינוי שם של חברה מיום 10/11/2005 שונה שמה של 'גני דולינגר חברה לבניין והשקעות (1986) בע"מ' ל'יורוקום נדל"ן בע"מ'[2].

6.4 בהתאם להסכם מיום 2/12/2007 מכרו ארז ניסים, ארז רבקה וארז משה זכויותיהם ב- 2 חנויות בשטח כולל של 60.7 מ"ר (להם צמודה רחבה בשטח 58 מ"ר) בקומה העליונה של המרכז המסחרי ומחסן בשטח 61 מ"ר במרתף, ליורוקום נדל"ן בע"מ, בתמורה ל- 205,000 $ + מע"מ.

6.5 בהתאם להסכם מיום 2/5/2012 מכרה חברת יורוקום נדל"ן בע"מ זכויותיה במגרש ג' ומגרש ה' (בהתאם לתכנית גב/390/א') בתמורה ל- 35 מליון ₪.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה המכרעת הינו מגרש ועליו מבנה מסחרי בשכונת בורוכוב בגבעתיים.

המגרש מהווה חלק מחטיבת הקרקע אשר עליה היה קיים איצטדיון הכדורגל העירוני.

שכונת בורוכוב הינה שכונה ותיקה ויוקרתית בצפון-מערב העיר גבעתיים המאופיינת בבנייני מגורים משותפים בקומות.

המגרש הנדון ממוקם למרגלות מתחם האיצטדיון לשעבר, פונה לרחוב בורוכוב בחזיתו הצפונית ולרחוב אהרון גולדשטיין בחזיתו המערבית.

על המגרש מבנה מסחרי הכולל 3 קומות מרתף, קומת קרקע וקומה א' חלקית. הגישה לחניון מרחוב גולדשטיין. בפינת הרחובות – רחבת כניסה למבנה המסחרי.

8. <u>המצב התכנוני</u>

המצב הקודם

8.1 **תכנית 123** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1216 מיום 23/9/1965.

התכנית קובעת תקנות בעניין בניה על קומת עמודים מפולשת ובעניין בניה במגרשים מדרוניים.

על מגרשים מדרוניים (כמוגדר בתכנית כמגרש שחלקו האחורי נמוך מהחזית והשיפוע נמשך מעבר לגבולות המגרש) יהיה בסמכות הועדה המקומית להתיר בנוסף על הסמכויות שנקבעו בתכנית הראשית בניית דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים בשטח שלא יעלה על 15% משטח המגרש ובתנאים.

8.2 **תכנית גב/390** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4249 מיום 6/10/1994.

מטרות התכנית – לשנות יעודי הקרקע של מתחם האיצטדיון (המכתש) ולהציע בינוי ועיצוב השטח מחדש, כך שיכלול שכונת מגורים הכוללת 95 יח"ד ואזור מסחרי, לצד שטח ציבורי פתוח ומבנה ציבורי.

[2] תעודה זו הוצגה בפני בתיק אחר – מגרש ד'/2.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

המגרש הנדון מהווה את מגרש ג' המיועד **לאזור מסחרי** ושטחו 2,460 מ"ר.

שימושים: מפורטים שימושים מסחריים למיניהם, חנויות מוצרי מזון ושימושים אחרים - באישור הועדה המקומית.

שטח עיקרי: 1,200 מ"ר. שטח יחידה מינימלית 20 מ"ר.

שטח משני: 300 מ"ר עילי + 2,460 מ"ר תת קרקעי.
תותר בניית מרתף מתחת לכל שטח המגרש לשימוש חניה, אחסנה ושירותים טכניים.

מס' קומות: 2 מעל מפלס רחוב גולדשטיין

הערות: תנתן זכות מעבר לציבור במרווח של 6 מ' בין מגרש המגורים והמבנה המסחרי.

לאחר אישור התכנית תוגש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני לכל הפרויקט שתאושר ע"י הועדה המקומית.

8.3 **רישוי**

8.3.1 בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה 95018 מתאריך 6/3/1995 להקמת מבנה מסחרי הכולל חנויות בשתי קומות מעל הקרקע ו- 3 מרתפים, הוחלט "לדרוש 200 מקומות חניה נוספים על אלה הדרושים ע"פ התקן. לצורך זה, יוקמו 2 קומות מרתף נוספות בנוסף למרתף החניה המופיע בתב"ע גב/390, ובתנאי שכל שלושת קומות המרתף ישמשו לחניה בלבד".

8.3.2 היתר מס' 96000050 מיום 31/7/1996 לעבודות הריסה וביצוע דיפון וחפירה.

8.3.3 היתר מס' 97000141 מיום 19/5/1997, ל"הקמת מבנה מסחרי מעל 3 קומות מרתף + 2 קומות (קומת כניסה +קומה א')..."

קומה	עיקרי	שטחי שירות									
	מסחר	מסד	ח. מכונות	מחסנים	חניה	ח. מדרגות	שירותים	ח. מיזוג אוויר ומשאבות	אשפה	מעלית	סה"כ שירות
מרתף 3-				24.01	2,144.05	49.69		133.60		5.60	2,356.95
מרתף 2-				24.01	2,277.57	49.69				5.60	2,356.87
מרתף 1-		24.07	38.48	624.88	1,565.71	67.82	30.53			5.60	2,357.09
ק. כניסה	859.23	-22.19	6.60	145.06		47.83				5.60	205.09
קומה א'	317.69		55.72			27.61			11.50		94.83
סה"כ	1,176.92	24.07	100.80	817.96	5,987.33	242.64	30.53	133.60	11.50	22.40	7,370.83

8.3.4 היתר מס' 98000273 מיום 27/9/1998 לשינויים ללא תוספת שטח –

"ביטול שטחים עיקריים בקומה א'.. והפיכתם לשטחים ציבוריים (פרגולות) ותוספת שטחים עיקריים בקומת קרקע...וכן יבוצע איטום של שטח בקומת קרקע.."

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

קומה	עיקרי	שטחי שירות											
	מסחר	מסד	ח. מכונות	מחסנים	חניה	ח. מדרגות	שירותים	ח. מיזוג אוויר ומשאבות	אשפה	מעלית	פרגולה	סה"כ שירות
מרתף 3-				24.01	2,144.05	49.69		133.60				2,351.35
מרתף 2-				24.01	2,277.57	49.69						2,351.35
מרתף 1-		24.07	38.48	624.88	1,565.71	67.82	30.53					2,351.35
ק. כניסה	973.23	-22.19	6.60	145.06		47.83				4.00		203.49
קומה א'	203.69		55.72			27.61			13.10		114.00	96.43
סה"כ	1,176.92	24.07	100.80	817.96	5,987.33	242.64	30.53	133.60	13.10	4.00	114.00	7,467.97

8.3.5 היתר מס' 99000080 מיום 28/12/1999 "תכנית שינויים עם תוספת שטח (מצב קיים)"

קומה	עיקרי		שטחי שירות									
	מסחר	מסד	חדרי מכונות וחשמל	מחסנים	חניה	ח. מדרגות	שירותים	ח. מיזוג אוויר ומשאבות	אשפה	מעלית	סה"כ שירות
מרתף 3-				24.01	2,144.05	49.69		133.60			2,333.85
מרתף 2-				24.01	2,277.57	49.69					2,333.85
מרתף 1-		24.07	35.34	624.88	1,565.71	53.46	30.53				2,333.99
מעבר ת"ק				196.20							196.20
ק. כניסה	857.60	-22.19	6.60	145.06		47.83				4.00	202.49
קומה א'	317.69		-55.72			27.61			13.10		40.71
סה"כ	1,175.29	24.07	41.94	1,014.16	5,987.33	228.28	30.53	133.60	13.10	4.00	7,440.95

8.3.6 מס' 200100045 מיום 17/7/2001 לקרוי חלק מהשטח באזור הכניסה לבניין[3].

המצב החדש

8.4 **תכנית גב/מק/2002** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5169 מיום 24/3/2003.

התכנית קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי ואינה משנה יעודי קרקע וזכויות בניה שנקבעו בתכניות תקפות, למעט תוספת שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

התכנית כוללת תשריט תחולת התכנית ועליו מספרי תכניות עליהן לא חלה התכנית. רשימה זו אינה כוללת את תכנית גב/390.

על פי הוראות התכנית (ס' 2.2.2) אין בכוחה של תכנית זו לשנות הוראות תכנית בינוי מפורטת ו/או תכנית עיצוב אדריכלית ו/או תכנית ארכיטקטונית אחידה, הכלולות בתכניות מאושרות בעת הוצאת היתר בניה למגרש בודד. למרות זאת, הועדה המקומית תהיה רשאית לחרוג מהאמור לעיל באמצעות הליך תכנית בסמכות מקומית.

תכנית זו שומרת על יעודי הקרקע וזכויות הבניה, כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות החלות על כל מגרש ומגרש. אין בתכנית זו כדי להוסיף על סך כל השטחים המותרים לבניה, למעט הוספת שטחי שירות בכפוף לסעיף 2.2.4 לפיו תכנית זו קובעת את הוספת שטחי שירות ע"פ תקנה 13 (ב)(3) לתקנות התכנון והבניה.

התכנית מפרטת בטבלת שטחי בניה מותרים את זכויות הבניה ללא שינוי מתכניות תקפות[4].

התכנית קובעת הוראות שונות בעניין גובה בניין מותר, קומות נוספות ללא שינוי בשטח הבניה

[3] בתכנית הבקשה להיתר נרשם קירוי מחומר קל בשטח שירות בגובה מבנה כפול ובגובה מבנה מעלית.
[4] באזור מסחרי מפורטות 'זכויות ללא שינוי מתכניות תקפות', העולות משמעותית על הזכויות המפורטות בתכנית גב/מק/2002.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ובתנאים, קווי בניין, ניוד שטחים בין הקומות.

בין יתר ההערות הכלליות לטבלת שטחי הבניה המותרים על פי תכניות שבתוקף[5], מפורט כי:

- זכויות הבניה המפורטות בטבלא כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין.
- על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.
- במגרש מדרוני תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים.
- תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.

בין הוראות התכנית קיימות הוראות לניוד זכויות בין הקומות. (6.1.4). הועדה המקומית תהיה רשאית, בנימוקים שירשמו בהחלטתה, לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים המותרים על פי תכניות תקפות, בין הקומות השונות. הוראה זו תחול גם על 15% הנוספים המותרים בבניין על מגרש מדרוני.

8.5 **תכנית גב/390/א'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5299 מיום 23/5/2004.

התכנית מסווגת מגרש ג' **כאזור מסחר ומשרדים**.

הוראות הבניה:

שטח עיקרי:	2,700 מ"ר, כולל 400 מ"ר לאטריום (תוספת של עד 1,500 מ"ר לקיים). (שטח אטריום בחלל כפול לא יחשב כשטח עיקרי).
שטחי שירות:	1,200 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 5,500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
קומות:	3 קומות (כולל קומת משרדים אחת) מעל מפלס ה- 0.00 (רח' גולדשטיין).
השימושים:	לפי תכנית גב/390 השימושים המותרים לתוספת הינם משרדים ו/או מרפאות וכן בית קפה. השימושים המותרים במרתפי החניה יכללו אף אחסנה בשטח המרתף העליון המוצמד ליחידות המסחר בקומת המסחר. לא יותרו שימושים מסחריים ב- 2 מרתפי החניה.
הערות:	בוטלה החניה לאורך רחוב בורוכוב וצומצמה החניה לאורך רחוב גולדשטיין.
חניה:	במגרשים ג', ה' יוקצו כ- 100 מקומות חניה לשימוש הציבור ודיירי הרחובות בקירבה המיידית למתחם. ניהול החניון יהיה כחניון ציבורי ויהיה פתוח כל שעות היממה. מקומות חניה לפריקה וטעינה למסחר במגרש ג' יהיו במרתף עליון מתחת למגרש ה'.
תנאים להיתר:	התכנית קובעת תנאים למתן היתרי בניה, ביניהם אישור נספח בינוי ועיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח סביבתית. הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בשפ"פ ובשצ"פ. תנאי למתן היתר במתחם המסומן לאיחוד וחלוקה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
תנאי לאכלוס:	"תנאי לאכלוס הקומות המסחריות הנוספות יהיה סיום ביצוע תכנית פיתוח סביבתית ועיצוב אדריכלי בשצ"פ, ע"י מהנדס העיר" ורישום זיקות ההנאה למעבר לציבור בתחום מגרשים ג' ו- ה'.

[5] שטחים שאינם מתאימים לתכנית שבתוקף במקרה הנדון.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הערות: תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור בשטח של 25 מ"ר במגרש ג' בפינת הרחובות גולדשטיין ובורוכוב.

8.6 **תכנית גב/498** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5876 מיום 4/2/2008.

התכנית מסדירה הפער בין שטחים קיימים בהיתר לבין תכנית גב/390/א' שבתוקף, בה נרשם בטעות 5,500 מ"ר חניה בעוד שבפועל קיימים 7,380 מ"ר בהיתר, על פי דרישת העירייה כמרתפי חניה לציבור.

8.7 **תכנית גב/מק/390/א/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6342 מיום 15/12/2011.

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ע"פ הנחיות תכנית גב/390/א' ואינה משנה ההוראות במגרש המסחרי.

9. <u>עיקרי המחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/מק/2002 (8/4/2003)		
תחולת התכנית	התכנית אינה רלבנטית כי: - ס' 2.2.2 ו- 2.2.3 להוראותיה והיות תכנית גב/390 תכנית מפורטת עם נספחי בינוי. - בתכנית גב/390/א' לא מפורט כי זו מהווה שינוי לתכנית גב/מק/2002 ואינה נכללת אף במצב הקיים של תכנית זו. - העירייה לא נהגה לחייב בגין תכנית זו, ראה ראה שומה מכרעת במגרש ד'/2.	התכנית חלה על כל מרחב התכנון של העיר גבעתיים למעט מספר מתחמי קרקע הכוללים תכניות נקודתיות.
מהות ההשבחה	התכנית אינה חלה ואין השבחה.	השלמת הזכויות הנוספות המותרות על המבנה המסחרי הקיים: 15% בגין מגרש מדרוני ואפשרות ניודם 10% ל- 2 מעליות נוספות. בניכוי עלות הקמת מעלית בודדת שטרם הוקמה.
ערכי שווי		2,150 ₪/מר"מ בקומות לאחר ניכוי 950 ₪/מ"ר עלויות עודפות בבניה על מבנה קיים.
תחשיב ההשבחה	**התכנית אינה חלה ואין השבחה**	תוספת בגין מגרש מדרוני: 2,460 מ"ר*15%*2,150 ₪ = 793,350 ₪ תוספת בגין זכויות ל- 2 מעליות: 2,460 מ"ר*10%*2,150 ₪= 528,900 ₪ בניכוי עלות הקמת מעלית 1 (140,000 ₪) סה"כ 388,900 ₪ סה"כ השבחה 1,182,250 ₪ **היטל השבחה 591,125 ₪**

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/390/א' (7/6/2004)		
מהות ההשבחה	תוספת שטחים: 1,100 מ"ר עיקרי + 400 מ"ר אטריום (שהינו שטח לא סחיר)	תוספת שטחים: 28.64 מ"ר עיקרי למסחר בק"ק, 1260.23 מ"ר עיקרי למשרדים בק. א', ב'. סה"כ תוספת שטח עיקרי 1,288.88 מ"ר השטחים הנ"ל מתבססים על תכנית בקשה להיתר מ- 2010 שם שטח האטריום 239.77 מ"ר ולא 400 מ"ר וזהו הניצול המיטבי.
גורמי הפחתה		
עלות עודפת לחניה	בתכנית גב/390 קובעת מרתף חניה אחד. בפועל נבנו 3 מרתפי חניה לנוכח דרישת הועדה ואלה מהווים עלות עודפת. העלות: 2,752 ₪*2*2,460 מ"ר = 13,539,840 ₪ תנאי להיתר בניה- הסדרת החניה עם מגרש ה'	במועד הקובע קיים מרכז מסחרי פעיל מעל 3 קומות מרתף. ההיתרים מהווים חלק מהמצב הקודם ולפיכך לא ניתן לקזז עלויות עודפות.
מטלות ציבוריות	– עלות יחסית של המטלות הציבוריות על בסיס העלות בשומה מכרעת במגרש ד'/2: 12.2%*2,840,000 $ = 1,570,000 ₪ – עלות ביצוע כבישים: 12.2%*1,375,000 ₪*1.15 = 192,912 ₪ ובהתאמת מועד 160,000 ₪ – סה"כ 1,730,000 ₪	בשומה מכרעת למגרש ד'/2 נלקחו בחשבון כל העלויות בגין מטלות ציבוריות ואין לקזז פעם נוספת.
מקדמי דחיה	– דחיה לפינוי המחזיקים – לפי שומה מכרעת במגרש ד'/2 – 0.79. – ס' 14.2 לתקנון גב/390/א' – הסדרת מקומות חניה לכלל הציבור יחד עם מגרש ה'. מגרש ה' יוסדר באיחוד וחלוקה לכן דחיה נוספת של 7.5 ש' (בפועל לאישור תב"ע גב/מק/390/א/1) – 0.645. – ס' 12.11 ג' – תנאי לאכלוס – סיום ביצוע תכנית פיתוח סביבתית. דהיינו, השלמת השצ"פ – 0.85. – הסדרת זכויות מול ממ"י בחלק ממגרש ה' שם היו קיימות בעיות משפטיות, מעכב פתרון החניה במגרש ה' ואת היתר הבניה. 0.85 – סה"כ כופל המקדמים - 0.37.	במגרש ד'/2 נדרש פינוי מחזיקים בשונה ממגרש ג'.
מושע	– מושע עם 'ארז' - בעלי 2 חנויות במרכז המסחרי בשטח 61 מ"ר + 58 מ"ר רחבה. בניה המחייבת הפסקת פעילותם בקומה א' לתקופת הבניה. – מושע עם שוכרים בק"א שיש לסנכרן	– לארז אין זכויות ברכוש המשותף וחלק ביתרת זכויות הבניה. בעת בקשה להיתר הועדה המקומית לא היתה דורשת חתימת ארז. לפיכך אין להפחית. – סביר שיורוקום נדל"ן כבעלת הנכס תדאג

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

	תקופות השכירות איתם וסיכון בהחזרתם כשוכרים.	לכך שחוזי השכירות יכללו סעיף לאי התנגדות לבניית יתרת הזכויות.
בניית חדש מעל ישן	הנדסית לא ניתן לבצע תוספת הבניה ללא הריסת השטחים המסחריים הבנויים בקומה כולל שטח הרחבה, דהיינו השבתת הקומה בתקופת הבניה ופגיעה בשטחי מסחר בקומת הקרקע.	נושא זה מובא בחשבון בשווי למ"ר (הפחתה של 950 ₪/מ"ר)
פונקציונאליות	התכנית מבטלת הרחבה ויוצרת מקומת הקרקע קומת משרדים וקומה נוספת, השימושים מצומצמים כי אין יתרון למיקום משרדים במרכז שכונתי, כך לגבי מרפאות.	
ערכי שווי ובסיס נתונים	לא מציין. מחשב 'לשיטת שמאי הועדה'.	3,800 ₪/מ"ר עיקרי בק"ק 2,150 ₪/מ"ר עיקרי בקומות כולל הפחתת עלויות עודפות של בניית חדש מעל ישן ועלויות התאמה של 950 ₪/מ"ר.
תחשיב ההשבחה	1,100 מ"ר *2,150 ₪ = 2,365,000 ₪ עלויות עודפות לחניה: 13,539,840 ₪ עלויות מטלות ציבוריות: 1,730,000 ₪ סה"כ לקיזוז: 15,269,840 ₪ גם ללא הבאה בחשבון של מקדמי ההפחתה **אין השבחה.**	ק"ק: 28.64 מ"ר *3,800 ₪ = 108,870 ₪ קומות: 1,260.23 מ"ר *2,150 ₪ = 2,709,494 ₪ סה"כ השבחה: 2,818,364 ₪ **היטל השבחה: 1,409,182 ₪**

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/מק/2002</u> (8/4/2003)

א) <u>תחולת התכנית</u>

שמאי המבקש טוען כי תכנית זו אינה חלה לנוכח סעיפים 2.2.2, 2.2.3 להוראותיה בהן נקבעה אי תחולת התכנית על שטחים בהם קיימת תכנית בינוי. (תכנית גב/390 כוללת נספח בינוי).

לחיזוק טענה זו מביא שמאי המבקש כראיה את העובדה שתכנית גב/390/א' אינה מציינת שהיא מהווה שינוי לתכנית גב/מק/2002 ואינה נכללת במצב הקיים של תכנית זו.

אומנם נכון שבתשריט הרלבנטי לא הוחרגה תכנית גב/390 כי התכניות המוחרגות שם הן תכניות של מתחמים גדולים אך אין זה סותר. יש תכניות נוספות שאינן ברשימה והתכנית לא חלה עליהן. תכנית כללית אינה יכולה לשנות תכנית ספציפית.

עוד מציין שמאי המבקש כי גם בעבר העירייה לא נהגה לחייב בהיטל בגין אישור תכנית זו ואף בשומה מכרעת במגרש ד'/2 הסמוך אין חיוב בגין אישור תכנית זו.

שמאי המשיבה טוען כי תשריט התכנית כולל השטח הנדון במסגרת הקו הכחול. גם באזורים בהם יש תכניות נקודתיות ניתנות תוספות בניה אלה. רק התכניות המפורטות בנספח מוחרגות והועדה נוהגת לאשר זכויות הנובעות מתכנית זו בכל העיר למעט בתחום התכניות המוחרגות, כולל בתכניות מפורטות עם תכנית בינוי.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הכרעה

אינני מקבלת טענות שמאי המבקש.

סעיף 1.5 להוראות תכנית גב/מק/2002 קובע כי

> **"התכנית חלה על קרקעות הנמצאות בתחום מרחב מקומי גבעתיים המותחמות בקו כחול בתשריט. התכנית לא תחול על תכניות שמספריהן מפורטים בנספח 1: 'תכניות עליהן לא חלה תכנית גב/מק/2002' המצורף לתכנית זו".**

בתשריט זה מפורטות 9 תכניות עליהן לא חלה התכנית.

לפיכך, התכנית חלה על תכנית גב/390.

סעיף 2.2 להוראות התכנית אינו עוסק בתחולת התכנית אלא ביחס התכנית לתכניות מאושרות.

סעיף 2.2.2 קובע כי אין בכוחה של תכנית זו לשנות הוראות תכנית בינוי מפורטת ו/או תכנית עיצוב אדריכלית ו/או תכנית ארכיטקטונית אחידה הכלולות בתכניות מאושרות בעת הוצאת היתר בניה למגרש בודד.

תכנית גב/390 הינה תכנית מפורטת הכוללת תשריט המפרט הבינוי ויעודי הקרקע.

האם פרשנות סעיף 2.2.2 הינו כי אין להוסיף שטחי שירות כמפורט בתכנית גב/מק/2002?

אני סבורה כי התשובה לכך שלילית מכמה סיבות:

א. תכנית גב/מק/2002 לא החריגה התכנית ולא קבעה כי אינה חלה על תכניות המפרטות בינוי.

ב. תכנית גב/מק/2002 קובעת הוספת שטחי שירות על פי תקנה 13(ב)(3) לתקנות התכנון והבניה. אין הגיון לפרשנות הסעיף - "אין בכוחה של תכנית זו לשנות הוראות תכנית מפורטת" לפיה לא ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה (תקנה 13(ב)(3)).

ג. שמאי הועדה, מר אורן אלבז, טען כי הועדה נוהגת מזה שנים לאשר תוספת הזכויות מכוח תכנית גב/מק/2002 בכל התכניות למעט אלה המוחרגות בתשריט. העקרון לפיו יש ליתן עדיפות לפרשנות הועדה המקומית לתכנית בתחום התכנון בו היא מופקדת, הינו עקרון שנקבע בפסיקה, למשל **עת"מ 1317/06 בראל ואחרים נגד הועדה המקומית לתכנון בניה ת"א ואחרים** שם נפסק לא מכבר כדלקמן:

> "בעניין פרשנות הוראות התב"ע עלי לתת את משפט הבכורה לרשות התכנונית, הפרשנות שלה עדיפה על הפרשנות של העוררים. עמד על כך פרופ' זמיר: במתן הפירוש בימ"ש מייחס משקל לפרוש שנתנה הרשות המנהלית הוא לוקח בחשבון שהחוק הפקיד את הפרשנות בידי הרשות כחלק מהרשות המבצעת והטיל עליה את האחריות להפעלת הסמכות. הוא מודע לכך שהרשות היא בעלת כישורים להפעלת הסמכות לעיתים אפילו בעלת מומחיות מיוחדת, והיא מתבססת על נסיון מעשי הוא מעריך את העובדה כי הרשות פועלת מתוך הכרות קרובה לשטח... כל אלה יש בהם כדי להקנות משקל רב לדעתה ...."

העובדה כי תכנית גב/390/א' אינה מציינת, אין בה לדעתי בכדי לשלול מסקנה זו.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

אף טענת שמאי המבקש לקיומן של תכניות שאינן ברשימת התכניות המוחרגות ולא ניתן להוסיף בהם זכויות תכנית גב/מק/2002 נטענה ללא ראיה.

באשר לנוהג הועדה שלא לחייב בגין תכנית זו – נוהג זה נבע, כפי שהסביר שמאי העירייה, מר אורן אלבז, מפרשנות הועדה לפיו יש לגבות ההיטל עם אישור הבקשה להיתר משמתגבשת הוודאות באשר לניצול הזכויות. בהליך בעניין מגרש ד'/2 בהתקיים לפני, נדונה רק תכנית גב/390/א' ועובדה זו צויינה במפורש ואין בה ראיה להעדר השבחה בגין אישור תכנית גב/מק/2002.

לנוכח פס"ד אליק רון[6] אשר קבע כי יש לאמוד ההשבחה ליום אישור התכנית ואין בארוע הוצאת היתר בניה משום ארוע מס, שינתה הועדה נוהגה זה. אין לטעון כי על הועדה להמשיך בנוהגה הקודם ולהתעלם מהפסיקה.

ב) <u>מהות ההשבחה</u>

שמאי המשיבה טוען כי מדובר בתוספת זכויות על המבנה המסחרי הקיים הכוללות 15% בגין דירת מדרון ואפשרות לניודם, 10% בגין תוספת של 2 מעליות בניכוי עלות הקמת מעלית בודדת.

שמאי המבקש טוען כי התכנית אינה חלה ולפיכך אין השבחה. שמאי המבקש לא התייחס לשומת הועדה (לחילופין).

הכרעה

1) תוספת שטח עיקרי של 15% בגין מגרש מדרוני הינה זכות הקיימת במצב קודם ובמצב חדש מכוח תכנית גב/123, המהווה תיקון לתכנית גב/53. תכנית גב/390 המהווה את המצב הקודם – לא ביטלה זכות זו. לפיכך, אין להביא זכות זו בחשבון כזכות משביחה.

2) בהתאם להוראות התכנית תותר תוספת 5% בגין כל מעלית נוספת. לפיכך, מקובלת עלי גישת שמאי המשיבה שהביא בחשבון תוספת בגין גורם זה בניכוי עלות הקמת מעלית אחת[7]. (140,000 ₪).

ג) <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מבסס שומתו על שווי של 2,150 ₪/מ"ר המגלם ניכוי עלויות עודפות של בניית חדש על ישן.

שמאי המשיבה אינו מפרט בשומתו בסיס נתונים על פיהם קבע ערכי השווי ולא האופן בו הביא בחשבון העלויות העודפות דלעיל.

במסמך התגובה מציג שמאי המשיבה נתוני שע"ם ומסביר כי התבסס על שווי בנוי של 10,500 ₪/מ"ר בקומת הקרקע ו- 8,500 ₪ בקומה עליונה, הביא בחשבון חילוץ ערך הקרקע (20% יזמות, 4,000 ₪/מ"ר עלות בניה, 950 ₪/מ"ר עלות עודפת.)

שמאי המבקש אינו קובע בשומתו שווי אחר אלא מבצע חישוב השבחה 'לשיטת שמאי הועדה ומבלי להסכים לנכונות הנתונים הבסיסיים'.

שמאי המבקש הציג נתוני שכירות בנכס הנדון ונתוני שע"ם למסחר ברחובות כצנלסון, וייצמן, שיינקין ובן גוריון ולשטחים בקומה עליונה ברחוב כורזים.

[6] ע"א 2851-11-10 הועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון בע"מ
[7] בהנחה כי בכל מקרה הכרחית מעלית נוספת אחת.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הכרעה

להלן נתוני ההשוואה הרלבנטיים במועד הקובע:

6/12/2000, בנכס הנדון, 54 מ"ר (נטו), למרפאה בק"א, דמ"ש חודשיים 1,000 $
25/6/2001, בנכס הנדון, 30 מ"ר (נטו), ק"א, דמ"ש חודשיים 600 $
19/7/2001, בנכס הנדון, 27 מ"ר (נטו), למרפאה בק"א, דמ"ש חודשיים 600 $
28/12/2001, בנכס הנדון, 30.3 מ"ר (נטו), חנות בק"ק, דמ"ש חודשיים 1,200 $
23/7/2003, 6168/393/10, כצנלסון 51, 15 מ"ר מחסן בק"ק, 16,000 ₪
11/9/2003, 6168/815/2, בן גוריון 162, מגה בעיר, 771 מ"ר + 649 מ"ר חצר, 1,035,865 $
11/2/2004, 6155/275/3, כצנלסון 38, 21.6 מ"ר חנות בק"ק, 50,000 $
3/5/2004, 6155/309/3, כצנלסון 62, 36 מ"ר חנות בק"ק, 98,000 $
26/6/2004, 6168/439/3, כצנלסון 121, 21 מ"ר חנות בק"ק, 45,000 $
14/7/2004, 6154/658/4, וייצמן 54, 15 מ"ר חנות בק"ק, 39,250 $
19/12/2004, 6166/164/3, שיינקין 94, 8.5 מ"ר בק"ק, 19,000 $

בניתוח נתונים אלה, נמצא כי שווי קרקע למ"ר מבונה בקומה א' שהיווה בסיס לשומת הועדה – 3,100 ₪ הינו סביר.

הפחתת 950 ₪/מ"ר כעלות עודפת/התאמה בגין בניית חדש מעל ישן מקובלת עלי.

ד) <u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מגרש	2460
תוספת בגין מעלית	5%
מס' מעליות	2
סה"כ שטח תוספת (מ"ר)	246
שווי קרקע למר"מ בקומות עליונות	3,100 ₪
בניכוי עלויות התאמה	950 ₪
	2,150 ₪
השבחה	528,900 ₪
עלות הקמת מעלית	140,000 ₪
ההשבחה	388,900 ₪
היטל השבחה	**194,450 ₪**

10.2 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/390/א'</u> (7/6/2004)

א) מהות ההשבחה

אין מחלוקת בין הצדדים כי התכנית מאפשרת תוספת שטחים של 1,100 מ"ר עיקרי + 400 מ"ר אטריום.

שמאי המשיבה טוען כי לנוכח בקשה להיתר שהוגשה ב- 2010 (ולא הוצא היתר בגינה) שם נתבקש שטח אטריום של כ- 240 מ"ר ולא 400 מ"ר, הרי שאת יתרת השטח הבלתי מנוצל לאטריום ניתן לנצל כשטח עיקרי, ולכן מדובר בתוספת של 28.64 מ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע ותוספת של 1,260 מ"ר עיקרי למשרדים בקומות עליונות.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שמאי המבקש טוען כי התכנית קובעת במפורש את תוספת הבניה ואליה יש להתייחס.

הכרעה

מקובלת עלי טענת שמאי המבקש. התכנית קבעה סה"כ שטח עיקרי של 2,700 מ"ר כולל 400 מ"ר לאטריום. עוד קובעת התכנית כי שטח אטריום בחלל כפול לא יחשב כשטח עיקרי.

מניסוח זה, הנעדר אמירה באשר לגמישות התכנונית, ניתן ללמוד כי לא קיימת גמישות זו ולא ניתן, על פי הוראות התכנית, לנצל שטחי הבניה המיועדים לאטריום לשטח עיקרי 'רגיל'.

ב) גורמי ההפחתה

1) עלות עודפת לחניה

שמאי המבקש טוען כי נבנו 3 מרתפי חניה לנוכח דרישת הועדה בעבר, למרות שהתכנית (גב/390) פירטה מרתף חניה אחד בלבד. שמאי המבקש מציג החלטת ועדת משנה בישיבה מס' 95018 מיום 6/3/1995 בדיון בבקשה להקמת מבנה מסחרי הכולל חנויות, בשתי קומות מעל הקרקע ו- 3 מרתפים.

ההחלטה: "לדרוש 200 מקומות חניה נוספים על אלה הדרושים על פי התקן. לצורך זה יוקמו 2 קומות מרתף נוספות בנוסף למרתף החניה המופיע בתב"ע גב/390 ובתנאי שכל שלושת קומות המרתף ישמשו לחניה בלבד".

שמאי המבקש הפנה לשומה מכרעת שערכתי בגוו"ח 30076/194.

שמאי המשיבה טוען כי במועד הקובע קיימות 3 קומות מרתף ולא ניתן לקזז עלויות עודפות.

הכרעה

ההשבחה מהווה הפרש השווי בין מצב חדש למצב קודם.

במצב הקודם קיים מרכז מסחרי הכולל 3 מרתפי חניה. השווי הקודם משקף לפיכך שווי המרכז הקיים במתכונתו זו בתוספת זכויות בניה ככל שאלה קיימות ולא נוצלו בפועל.

במצב החדש קיים אותו המרכז המסחרי הכולל 3 מרתפי חניה. השווי חדש משקף את שווי המרכז הקיים ויתרת זכויות הבניה בניכוי הוצאות התאמת המבנה הקיים המתחייבות כתוצאה מבנייתן.

ההפרש משקף לפיכך את שווי יתרת זכויות הבניה בניכוי הוצאות התאמת המבנה הקיים המתחייבות כתוצאה מבנייתן.

השומה המכרעת שערכתי בגוו"ח 30076/194 אינה רלבנטית למקרה הנדון. שם מדובר בהקלה לתוספת בניית מקומות חניה שהובאה בחשבון במסגרת אומדן ההשבחה בגין אותה ההקלה. בעוד שבמקרה הנדון מבקש שמאי המבקש להפחית עלויות שנכללו בהיתר קודם ואינן רלבנטיות להליך התכנוני הנדון[8].

[8] המבקש יכול היה בזמנו, בעת שהושתה עליו מטלה כתנאי להיתר בניגוד לתב"ע, לפנות לערכאות המתאימות.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

2) מטלות ציבוריות החלות על המבקש

שמאי המבקש מקזז מההשבחה החלק היחסי של המטלות הציבוריות, על בסיס עלות כלל המטלות כפי שנקבעה בשומתי המכרעת המתייחסת למגרש ד'/2. לעלות יחסית זו מוסיף שמאי המבקש עלות ביצוע כבישים (לפי מסמך של דגש הנדסה). מקור עלות זו לטענתו – בנספח התנועה, ובסעיפים 12.10, 12.11, 14.3 ו- 16 לתכנית גב/390/א'.

עו"ד וינברג, ב"כ המבקש, מפנה להתחייבות החברה לביצוע מטלות סלילת כבישים במסגרת תכנית גב/מק/390/א/1. ב"כ המבקש טוען כי קיימת דרישה של מחלקת התשתיות בעירייה (לטענתם ע"פ דרישת התב"ע), דרישה שלא הוצגה בפני, לביצוע תכנון של מפרצי החניה במתחם המכתש.

עלות דרישה זו לדבריו, באה לידי ביטוי במסמך חברת דגש שהוצג ע"י שמאי המבקש. מסמך זה מתייחס לעלות ביצוע כבישים בהיקף מתחם המכתש ברחוב השניים, רחוב יפה נוף ורחוב בורוכוב בהיקף של 5,500 מ"ר ומתבסס על עלות של 250 ₪/מ"ר (כביש בעובי 50 ס"מ).

שמאי המשיבה טוען כי בשומתי המכרעת למגרש ד'/2 נלקחו בחשבון כל העלויות ואין לקזז פעם נוספת.

באשר לנושא מטלת סלילת כבישים בהיקף המתחם, טוען שמאי העירייה: "חברת יורוקום אינה אמורה לסלול כבישים בפרויקט המכתש. מדרכות הצמודות לפרויקט יחודשו ע"י היזם, כמקובל בכל פרויקט בניה בעיר ובהתאם לתכנית הבקשה להיתר."

הכרעה

בשומתי המכרעת מיום 27/11/2010 המתייחסת למגרש ד'/2[9] בסעיף 10.2 הוסבר כי סה"כ עלות המטלות הציבוריות בשטחי תכנית גב/390/א' הינה 2,840,000 $ וכי יש להביא בחשבון באומדן ההשבחה למגרש ד'/2 עלויות יחסית של 2,327,000 $ (82%). בתחשיב עצמו נפלה טעות סופר והופחת מלוא סכום המטלות, גם אלה החלות על מגרש ג'. טעות סופר זו יש לתקן לכשנתגלתה, לפיכך לא יופחתו עלויות אלה בתחשיב הנוכחי.

<u>באשר לעלות ביצוע כבישים –</u>

יש להביא בחשבון עלות המטלות הציבוריות הנובעות מתכנית גב/390/א' החלות על המבקש.

במסמך לעניין עלות מטלות אלה, שהוצג בפני במסגרת המחלוקת בעניין מגרש ד'/2[10], מפורטות המטלות הציבוריות הנובעות מהתכנית ועלותן. למסמך זה ניתנה הסכמת המבקש. מסמך זה אינו כולל מטלת ביצוע כבישים ולא ניתן אף ללמוד מהוראות התכנית (גב/390/א') כי מטלה זו של סלילת כבישים בהיקף מתחם המכתש מוטלת על היזם.

[9] מדובר באותו הנישום.
[10] מטלות ציבוריות לתב"ע גב/390/א' מיום 14/8/2002 שנערך ע"י מר צבי רון. למסמך זה ניתנה הסכמת דולינגר ושות' מיום 8/10/2002.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הסכמים נוספים המאוחרים לתכנית גב/390/א' כמו המסמך מיום 31/3/2011 להתחייבות החברה לביצוע מטלות ציבוריות (מכוח תכנית גב/מק/390/א/1) אינו רלבנטי למועד הקובע[11].

לנוכח הסכמת הצדדים לעניין המטלות הציבוריות בתכנית גב/390/א' ועלותן כמפורט לעיל והבהרת שמאי העירייה, ובהעדר הוראות בתכנית המחייבות המבקש בביצוע מטלות אחרות, לא אביא בחשבון עלויות נוספות לביצוע מטלות ציבוריות.

(יוער כי לא הוצגה בפני ראיה לדרישה זו ומקורה, ואף לא הובהר האם עלות הנדרשת לכאורה הינה חלף היטלי פיתוח).

3) דחיה

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון מקדם דחיה.

שמאי המבקש טוען למקדמי דחיה אשר מכפלת כולם הינו 0.37, כדלקמן:

- דחיה לפינוי מחזיקים (מפנה לשומתי המכרעת במגרש ד'/2) – 0.79
- דחיה לאישור תכנית איחוד וחלוקה עם מגרש ה' לצורך הסדרת מקומות חניה- לפי סעיף 14.2 להוראות התכנית. אישור זה (במסגרת תכנית גב/מק/390/א/1) ערך 7.5 שנים – 0.65.
- דחיה להשלמת השצ"פ במגרש הכדורגל כנגזר מס' 12.11 ג' כתנאי לאכלוס תוספת הבניה – 0.85.
- דחיה להסדרת זכויות מול ממ"י – 0.85.

הכרעה

- דחיה לפינוי מחזיקים: נשוא השומה הינן זכויות להרחבת מרכז מסחרי קיים. קיומם של מחזיקים בשטח אחר במתחם לצורך בניה, כפי שהיה קיים במגרש ד'/2 אינו רלבנטי לנכס הנדון.
- דחיה לאישור תכנית איחוד וחלוקה עם מגרש ה': בהתאם להוראות סעיף 14.2 לתכנית גב/390/א', שעניינו "חניה ציבורית/למסחר" –
  - o מקומות החניה, הפריקה והטעינה בכל שלבי התכנית יהיו לפי נספח החניה. במגרשים ג' (הנדון) ו- ה' (הצמוד ממזרח) יוקצו -כ 100 מקומות חניה לשימוש כלל הציבור.
  - o מקומות חניה לפריקה וטעינה למסחר במגרש ג' יהיו במרתף עליון מתחת למגרש ה'.
  - o החניון הציבורי התת קרקעי מתחת למגרש ה' יכלול 2 קומות. הכניסה והיציאה דרך החניון המסחרי הקיים.

בהתאם לטבלת מאזן החניה, מספר מקומות החניה לרכב פרטי הקיים במגרש ג' עולה על הנדרש ומבחינה זו אין הוראות אלה משום גורם דחיה. באשר לחניה לרכב תפעולי - קיימים 3 מקומות חניה לרכב תפעולי בעוד שיש צורך ב- 4 מקומות. לא ניתן לספק מקום חניה לרכב תפעולי רביעי בתחום

[11] יוער כי מסמך זה המופנה לעיריית גבעתיים ונכתב ע"י מר ראובן סגן כהן, מנכ"ל יורוקום נדל"ן, מפרט כי החברה מסכימה להרחבת מקטע כביש ו'תשתף פעולה עם העירייה להשגת מטרה זו' וכי 'החברה מתחייבת **<u>לבצע על חשבונה</u>** את בניית השצ"פ העירוני (ע"פ התב"ע הנ"ל)...". (הדגשה במקור).

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מגרש ג' ולפיכך יש להביא בחשבון הסדרתו במרתף העליון של מגרש ה'. לפיכך, יש להביא בחשבון דחיה להסדרה זו.

קונה סביר במועד הקובע היה מביא בחשבון כי מדובר בהסדרה בדרך של תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית, לכן סביר כי היה מביא בחשבון דחיה של כ- 3-5 שנים. (יוער כי על פי הלכת פמיני הקריטריון הקובע הינו מה היה קונה סביר צופה במועד הקובע). מקדם הדחיה הינו 0.79 (4 ש' 6%).

באשר לדחיה להשלמת השצ"פ – בהתאם לסעיף 12.11 ג' - תנאי לאכלוס הקומות המסחריות הנוספות יהיה סיום ביצוע תכנית פיתוח סביבתית ועיצוב אדריכלי בשצ"פ. ביצוע זה אפשרי אחרי הסדרת החלוקה. מדובר בתנאי לאכלוס (ולא להיתר) לפיכך סביר להניח תקופה של כשנה נוספת על תקופת אישור ההיתר ובניית התוספת. מקדם הדחיה הנוסף הינו 0.95.

דחיה להסדרת זכויות מול ממ"י אינה רלבנטית להיטל השבחה. ההתייחסות הינה למצב של זכויות בבעלות מלאה.

סה"כ מקדם הדחיה – 0.75.

4) מושע

שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון כי במועד הקובע בני משפ' ארז (להלן: "ארז") הינם בעלים של 2 חנויות בשטח כולל של כ- 61 מ"ר להם צמודה רחבה בשטח 58 מ"ר בקומה העליונה של המרכז המסחרי. כמו כן יש לטענתו להביא בחשבון קיומם של שוכרים בקומה א'. שמאי המבקש אינו מעריך גורם זה.

שמאי המשיבה טוען כי לארז אין זכויות ברכוש המשותף כך שחתימתו/הסכמתו לתוספת הבניה איננה נדרשת. באשר לשוכרים – תאום זמני השכירות סביר שתעשה ע"י ירוקום נדל"ן.

הכרעה

כעקרון מקובלת עלי טענת שמאי המבקש באשר להפחתה בגין המושע עם ארז. קיומו של בעלים נוסף בקומה העליונה, בה ומעליה מתוכננת תוספת בניה, פוגעת בהתנהלות תכנון/ביצוע תוספת זו בהשוואה למקרה בו קיים בעלים אחד בכל השטח. מקדם ההפחתה הסביר המשקף תוספת דחיה בזמן/תשלום פיצוי לסגירה בעת הבניה וכד' (בנוסף למקדם הדחיה המפורט לעיל) הינו -כ 0.9.

אינני מקבלת הטענה כי קיומם של שוכרים מחייב מקדם הפחתה. המשכיר קובע את תקופות השכירות בהתאם לשיקוליו הוא כולל שיקולי ההרחבה.

5) בינוי חדש מעל ישן

שמאי המשיבה טוען במסמך התגובה כי השווי בו נקב – 2,150 ₪/מ"ר בקומה עליונה משקף עלויות עודפות של חדש מעל ישן.

עלות זו מוערכת על ידו ב- 950 ₪/מ"ר.

שמאי המבקש טוען כי מבחינה הנדסית לא ניתן לבצע תוספת הבניה בלי להרוס השטחים המסחריים הבנויים בקומה העליונה ויש להביא גורם זה בחשבון. שמאי המבקש אינו מעריך גורם הפחתה זה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הכרעה

תוספת הזכויות אפשרית בחלקה בקומה א' ובחלקה בקומה ב'.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הוצאות התאמה של 950 ₪/מ"ר בניה חדשה. הערכה זו משקפת מקדם הפחתת שווי של 0.7.

סביר כי קונה בכוח יביא בחשבון תקופת בניה מסוימת בה יהיה קושי בתפעול השטח בקומה העליונה. סה"כ שטח זה מהווה כ- 25%. בהתחשב במקדם שווי קומה עליונה בהשוואה לקומת קרקע (0.6) ושטחי הבניה הקיימים, עולה כי מקדם ההפחתה בגין קושי בתפעול הינו בגבולות - 0.9.

אני סבורה כי מקדם ההפחתה 0.7 שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה הינו מקדם ראוי המגלם הן את הקושי בתפעול השטח הקיים והן את העלויות העודפות של בניית חדש מעל ישן.

6) פונקציונאליות

שמאי המבקש טוען כי השימושים במרכז המסחרי הינם שימושים של מרכז שכונתי. הרחבה בקומה א' המאפשרת שימוש מסחרי בשטחי קומה זו (כמו בית קפה), מבוטלת בתב"ע גב/390/א' ונוצרת קומת משרדים נוספת. אלמנט זה מצמצם השימושים האפשריים בקומה העליונה.

שמאי המשיבה טוען כי התכנית מאפשרת שימושים של מרפאות אשר בד"כ אינם מותרים בבנייני משרדים.

הכרעה

התכנית מפרטת כי השימושים בשטח הקיים הינם על פי תכנית גב/390 ואילו השימושים המותרים בתוספת הינם למשרדים ו/או מרפאות וכן בתי קפה. מכאן אין מקום לטענה לצמצום השימושים.

אינני מקבלת הטענה כי שטח התוספת ימנע שימוש של בית קפה בשטח הקיים. שטח התוספת אפשרי בחלקו בקומה א' ובחלקו בקומה ב' באופן שלא ימנע שימוש לבית קפה בשטח הקיים ויתכן כי תכנונית ניתן יהיה לשלב שטח מסוים כרחבה[12].

7) 'מנגנון השמדה עצמית'

שמאי המבקש טען בדיון כי התכנית כוללת מנגנון השמדה עצמית וציין כי קיימת פסיקת שמאי מכריע (משה נדם) שקבעה כי אין השבחה במצב זה.

שמאי המשיבה אינו מתייחס לטענה זו.

הכרעה

טענה זו מוטב היה ולא היתה נשמעת כלל.

אין כל קשר בין ההוראה הרלבנטית בתכנית הנדונה לנטען:

בשומה המכרעת בגוו"ח 29983/98 נדונה תכנית 7120 אשר כוללת סעיף לפיו תוקף התכנית הינו ל- 3 שנים מיום אישורה ובמידה ולא יאושר היתר בניה עד

[12] קונטור המבנה כ- 1,800 מ"ר מאפשר גמישות תכנונית.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

למועד האמור, בטלות מכל וכל הוראותיה של תכנית זו ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית ביום אישורה של תכנית זו.

לא קיים כל קשר בין סעיף זה וסעיף 18 בתכנית גב/390/א' שעניינו זמן ביצוע התכנית (12 שנים מיום אישור התכנית).

ג) תחשיב ההשבחה

תחשיב ההשבחה מתייחס לשטחי הבניה בקומות א', ב'. הקיים בקומת קרקע קיים באופן זהה בשני המצבים התכנוניים.

במצב הקודם הובאו בחשבון זכויות הבניה בהתאם לתכנית גב/390 ו- גב/מק/2002. כמו כן, הובא בחשבון כי קיימת רחבה פתוחה בקומה א'.

במצב החדש הובאו בחשבון הזכויות לפי גב/390/א' וכן זכויות נוספות לפי גב/מק/2002.

שטח האטריום הובא בחשבון בהתאם לתרומתו לשווי (0.5). לנוכח בדיקת אפשרויות הבינוי, יתכן כי לא ניתן יהיה לנצל מלוא שטח האטריום. לפיכך, הובא בחשבון מקדם סיכון בעניין זה (0.8).

מצב קודם	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי קומה א'	589	1	589
קומה א' רחבה	472	0.4	189
סה"כ מר"א			778
מצב חדש			
עיקרי קומות	1,689	1	1,689
תוספת אטריום	400	0.5	
		0.8	160
סה"כ מר"א			1,849
השבחה במר"א			1,071
שווי קרקע למר"א			₪ 3,100
עלויות התאמה			₪ 950
סה"כ למ"ר תוספת			₪ 2,150
השבחה גולמית			₪ 2,303,510
הפחתות	מקדם דחיה	0.75	
	תוספת מקדם מושע	0.9	0.675
סה"כ השבחה			₪ 1,554,869
היטל השבחה			**₪ 777,435**

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

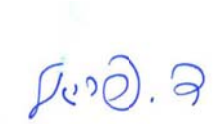
11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכניות הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	היטל השבחה
גב/מק/2002	8/4/2003	₪ 194,450
גב/390/א'	7/6/2004	₪ 777,435

ובאתי על החתום



דורית פריאל
שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il