דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **29.11.2020**
מס' בקשה/מינוי : **2186-2020**
מספרנו : **8083**

לכבוד

חב' שלום ונתן יזמות בע"מ
דוא"ל: adit@shalom-nathan.co.il
באמצעות מר שלמה יהודה גנץ, שמאי מקרקעין
דוא"ל: shlomo@irani-azar.com
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים
דוא"ל: OrenE@Givatayim.muni.il
באמצעות מר יהודה דדשוב, שמאי מקרקעין
דוא"ל: yuda77@gmail.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 6168, חלקה: 333 [בשלמות]

רחוב המעגל 3+3א', שכונת פועלי הרכבת, גבעתיים

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2186-2020 מיום 29.09.2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכניות גב/353, גב/258/א', גב/385, גב/353/ד', גב/258/ו', גב/מק/353/ה', גב/מק/2002, גב/353/ו', גב/מק/550.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר מס' 20140149.[1]

3. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 24.11.2020, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] בנוסף, הצדדים חלוקים האם חתימת הסכם תמ"א 38 מהווה אירוע מימוש של מכר החייב בהיטל השבחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 05.10.2020 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב המעגל 3+3א', שכונת פועלי הרכבת, גבעתיים.
גוש	:	6168.
חלקה	:	333 [בשלמות].
תתי חלקות	:	1-10.
שטח חלקה רשום	:	1296.0 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית (בהתאם לשומת המבקשת).
מהות הנכס	:	הריסת 2 מבני מגורים בני 2 קומות מעל קומה מפולשת כ"א, בניין צפוני כולל 6 יח"ד ובניין דרומי כולל 4 יח"ד ובניית מבנה מגורים חדש הכולל 30 יח"ד בן 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, סה"כ 9 קומות ברוטו + קומות מרתפים+ 52 חניות.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יהודה דדשוב.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר שלמה גנץ.
6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה.
6.4 הסכם תמ"א 38 בין בעלי הזכויות בחלקה לבין חברת שלום ונתן יזמות בע"מ מיום 31.12.2013
6.5 2 תוספות להסכם מיום 31.12.2013, פרויקט תמ"א 38 תיקון 2 מיום 05.11.2015 ו- 25.12.2019.
6.6 העתק מסמכי תיק הבית המשותף.
6.7 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.8 היתרי בניה שהופקו לנכס.
6.9 בקשה להיתר בניה מס' 20140149.
6.10 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים בישיבתה מס' 20200010 מיום 25.06.2020.
6.11 החלטת ועדת ערר מס' גב/8068/0318 א. שלום ונתן יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים מיום 14.11.2019.
6.12 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית גב/353	25/03/1982	09/04/1982
תכנית גב/258/א'	16/12/1982	31/12/1982
תכנית גב/385	25/08/1987	09/09/1987
תכנית גב/353/ד'	28/07/1994	12/08/1994
תכנית גב/258/ו'	22/10/1998	06/11/1998
תכנית גב/מק/353/ה'	23/11/1998	08/12/1998
תכנית גב/מק/2002	24/03/2003	08/04/2003
תכנית גב/353/ו'	15/01/2005	30/01/2005
תכנית גב/מק/550	12/09/2011	27/09/2011

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 סביבת הנכס

מיקום הנכס

רחוב המעגל 3+3א', שכונת פועלי הרכבת, גבעתיים.

תיאור השכונה

שכונת פועלי הרכבת מצויה בחלק הצפוני מזרחי ביותר של העיר גבעתיים.
בשכונה מתגוררת אוכלוסייה ותיקה לצד זוגות צעירים והיא קרובה לאזורי הבילוי בעיר.
שכונת פועלי הרכבת הינה שכונה ותיקה מאוד אשר נוסדה בשנת 1931, ונבנתה עבור פועלי הרכבת כניסיון לפתרון את מצוקת השיכון של פועלים חסרי אמצעים.
גבעתיים היא עיר ותיקה, מאוכלסת וללא עתודות קרקע לבנייה מאסיבית עתידית, לכן בשנים האחרונות עוברת העיר תהליך של התחדשות עירונית, פרויקטים של פינוי-בינוי ותמ"א 38.
השכונה מאופיינת ברובה בבנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות לצד בניינים בבניה חדשה.

גבולות השכונה

מצפון - שכונות יהלום בעיר רמת גן.
ממזרח - דרך דוד בן גוריון ומעברה שכונת יד לבנים ברמת גן.
מדרום - שכונת שיינקין.
ממערב - שכונת בורוכוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

החלקה נשוא ההחלטה ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של השכונה ובסמוך לדרך דוד בן גוריון ורחוב כצנלסון.

הבינוי בסביבת הנכס הינו בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה בני 2-3 קומות מעל קומת עמודים, לצד מעט בנייני מגורים בבניה חדשה ובגובה של עד 8 קומות.

רחוב המעגל הינו רחוב חד סטרי, פנימי וקצר בשכונה, הכולל נתיב נסיעה אחד ומפרצי חנייה בצדדים.

תחילתו של הרחוב בדרום-מערב מרחוב כצנלסון וסיומו בדרום מזרח בסמוך לחיבור עם רחוב המעלות.

הנכס מצוי בחלקו המזרחי ביותר של הרחוב ובפאה הדרומית שלו.

<u>פיתוח</u> : בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u> : מרחוב המעגל בצפון.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גו"ח	:	גוש : 6168 חלקה : 333.
שטח חלקה	:	1296.0 מ"ר.
תתי חלקות	:	1-10.
צורת החלקה	:	החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן ומידותיה, כדלהלן : אורך חזית צפונית כ- 27 מ'. עומק מרבי כ- 48 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים בעלי שיפוע קל היורד ממערב למזרח.
בינוי	:	על החלקה בנויים 2 בנייני מגורים בני 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת כ"א, בניין צפוני כולל 4 יח"ד ובניין דרומי כולל 6 יח"ד ובניין דרומי כולל 4 יח"ד בבניה ותיקה.

8.3 <u>תיאור הבינוי</u>

<u>הנכס</u>

בתכנית הבקשה להיתר מבוקש הריסת 2 מבני מגורים בני 2 קומות מעל קומה מפולשת כ"א, בניין צפוני כולל 6 יח"ד ובניין דרומי כולל 4 יח"ד ובניית מבנה מגורים חדש הכולל 30 יח"ד בן 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, סה"כ 9 קומות ברוטו + שתי קומות מרתפים+ 52 חניות.

המבנים הקיימים הינם ותיקים ונבנו במקור בשנת 1963 ואינם כוללים מעלית נוסעים.

<u>סוג בניה</u>

הבניינים על החלקה בנויים בבניה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח.

גג המבנה הצפוני הינו רעפים משופע וגג המבנה הדרומי הינו גג בטון שטוח.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>

המבנים הבנויים כיום במצב פיזי ותחזוקתי סטנדרטי, התואם את גילם הכרונולוגי והפיזי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תמונת חזית החלקה (הבניין הצפוני)



9. מצב משפטי (בהתאם לשומות העדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 13.05.2020, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6168
חלקה	:	333
שטח חלקה	:	1296.0 מ"ר
בעלות	:	הבעלות בתתי חלקות רשומות על שם בעלים שונים כפי שיפורט בהמשך.
משכנתאות	:	על חלק מתתי החלקות רשומות משכנתאות.
הערות	:	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 4יט לחוק רמ"י תש"ך - 1960.
		רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל הבעלים לטובת שלום ונתן יזמות בע"מ.
		הערות: בגין תמ"א 38, למעט על תת חלקה 3.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

פירוט נוסף בהתאם לנסח רישום מקרקעין ושומות הצדדים ביחס לתתי החלקות, כדלהלן:

תת חלקה	קומה	שטח רשום במ"ר	בעל הזכויות	החלק ברכוש המשותף	שנת בעלות
1	ראשונה	59.4	אבן טוב אסתר ורמי	59/620	לפני 1975
2	ראשונה	59.4	גולדנברג יעקב ואפרת	59/620	לפני 1975
3	ראשונה	59.4	אבן טוב עודד	59/620	לפני 1975
4	שניה	59.4	כדיר איריס גורגיה	59/620	27.9.2000
5	ראשונה	56.8	צפרוני גיורא	57/620	6.2.2009
6	ראשונה	69.2	גיא ישראל ובן ציון גייפמן	69/620	לפני 1975
7	ראשונה	66.28	פייגל עמי	66/620	לפני 1975
8	שניה	56.8	שניידרמן אורי	57/620	לפני 1975
9	שניה	69.2	צוקר עידית	69/620	לפני 1975
10	שניה	66.28	ברוש יחיאל ועמליה	66/620	לפני 1975

9.2 תיק בית משותף

בהתאם לצו רישום בתים משותפים מס' 2439 שניתן ביום 17.02.1965, עולה כי הבית מורכב מ- 2 מבנים:

מבנה מס' 1: הוא בן 2 קומות, קומה א' מכילה 2 דירות, קומה ב' מכילה 2 דירות.

מבנה מס' 2: הוא בן 2 קומות, קומה א' מכילה 3 דירות, קומה ב' מכילה 3 דירות.

סה"כ מכיל הבית 10 דירות ובהן 29 חדרים.

סה"כ שטח בנוי רשום הינו 622.16 מ"ר, אולם שטח זה לא כולל שטח מרפסות.

בהתאם למדידה גראפית מתשריט הבית המשותף, עולה כי שטח מרפסות בקומה טיפוסית בבניין הדרומי הינה כ- 39 מ"ר ושטח מרפסות בקומה טיפוסית בבניין הצפוני הינה כ- 69 מ"ר, סה"כ כ- 216 מ"ר מרפסות בשני הבניינים.

שטח הדירות הרשום והחלק ברכוש המשותף, תואם לפירוט בנסח רישום מקרקעין.

9.3 הסכמי רכישה

למרות בקשתי, לא הועברו לידי הסכמי הרכישה של דיירי הבניינים הקיימים.

9.4 הסכם תמ"א 38

מועד כריתת חוזה: 31.12.2013.

בין: בעלי הזכויות בכל הדירות בבניין המצוי ברחוב המעגל 3 והמעגל 3א' בגבעתיים הידוע כחלקה 333 בגוש 6168, [להלן: "חוכרים/המוכרים/הדיירים"].

לבין: שלום ונתן יזמות בע"מ [להלן: "הרוכשת/החברה/היזם"].

בהתאם להסכם, ברצון הצדדים לפעול לצורך מימוש זכויות הבניה מכח תמ"א 38 על כל תיקוניה ותוספותיה כפי שיהיו במועד קבלת היתר הבניה ומכוח כל תב"ע שתהיה בתוקף, כך שהרוכשת תהרוס את הבניין ותבנה אותו מחדש בהתאם לאמור בהסכם זה ובנספחיו תוך מימוש מלוא זכויות הבניה שיהיו קיימות במועד קבלת ההיתר.

וברצון הצדדים להתקשר בהסכם לפיו, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים המנויים בו, ימכרו החוכרים

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לרוכשת חלק מזכויותיהם בחלקה, המשקף את כל חלקם בזכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות במועד מתן היתר הבניה אשר ישמשו לבניית דירות הרוכשת ולמעט אותו חלק בחלקה המשקף את זכויות התב"ע שישמשו לבניית דירות התמורה החדשות עבור החוכרים, כך שהרוכשת תהרוס את הבניין הקיים ותבנה את הבניין החדש.
דירות התמורה לדיירים הינם 10 דירות חדשות בשטח כולל של 1,165 מ"ר פלדלת. כל דייר יקבל דירה בשטח דירתו הנוכחית (כולל המרפסת) בתוספת 25 מ"ר לשטח הדירה וכן מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר ומחסן כבן 4-6 מ"ר ושתי חניות תת קרקעיות.

9.5 תוספות להסכם תמ"א 38 מיום 31.12.2013

1. הועברה לעיוני תוספת להסכם מתאריך 31.12.2013, אשר נערכה ביום 05.11.2015 בין יחידי הבעלים ברחוב המעגל 3 ו- 3 א' בגבעתיים לבין הרוכש (שלום ונתן יזמות בע"מ).
התוספת נערכה עקב שינוי בזכויות הבניה שנדרשו ע"י מוסדות התכנון השונים וכי ככל הנראה יאושרו לה 32 יח"ד בלבד בבניין בן 7 קומות מעל קומת קרקע בתוספת קומת גג.
2. הועברה לעיוני תוספת להסכם מתאריך 31.12.2013, אשר נערכה ביום 25.12.2019 בין יחידי הבעלים ברחוב המעגל 3 ו- 3 א' בגבעתיים לבין הרוכש (שלום ונתן יזמות בע"מ).
מוסכם כי דמ"ש החודשיים שיקבלו הדיירים מהרוכש ייקבעו ע"י דוח אפס לפרויקט או על פי הסכם שכירות שייחתם לפני פינוי הדירה או ע"י שמאי מוסכם.
דמ"ש לא יפחתו מ- 5,000 ₪ לחודש.
התוספת להסכם כוללת בנוסף שינוי של דירות הבעלים והצמדותיהן, תקופת הפינוי, תקופת הביצוע, ועוד.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
יצוין כי לא הועברו לידי הסכמי הרכישה ונסח רישום מקרקעין ביחס לזכויות במקרקעין נשוא ההחלטה.
לפיכך, החלק היחסי להגדרת הזכויות הנישום החייבות בהיטל השבחה, האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית גב/53 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 761 מיום 06/05/1960.

ייעוד - אזור מגורים א'.

מגרש מינ' - שטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר.

היקף בינוי - 25% משטח המגרש לבניין+ 5% לנספח.
שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית. שטח קומת המרתף או העמודים לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

מס' קומות - 2 קומות.

קווי בניין - קו בנין חזיתי - 5 מ', קו בנין צדדי - 3 מ', קו בנין אחורי - 6 מ'.

רוחב מינ' - רוחב מינימלי של חזית המגרש 18 מ'.

מס' בניינים - תהא זו מסמכותה של הועדה המקומית להתיר שני בניינים על מגרש במגרשים קיימים באזורי מגורים ששטחם גדול מ- 1,000 מ"ר, בתנאי שאם בעתיד יבצעו חלוקה יתאימו אחוזי הבנייה וקווי הבנייה לאזורים בו ימצאו המגרשים המחולקים לאחר החלוקה.

תכנית גב/123 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1216 ביום 23.9.1965.
מטרת התכנית הינה תיקון הוראות תכנית המתאר גב/53 ע"י קביעת תקנות בעניין בניה על קומת עמודים מפולשת וקביעת תקנות בעניין בניה על מגרשים מדרוניים.

קומת עמודים מפולשת - פירושה קומת קרקע שגובהה במרכז המגרש ליד חדר המדרגות עד לתקרתה לא יעלה על 2.3 מ'. בשטח קומת העמודים יבנו עמודי קונסטרוקציה, חדר מדרגות לפי אישור מיוחד מעליות, תאים לפחי אשפה ועוד.

מגרש מדרוני - פירושו, מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית והשיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש.

הוראות לקומת עמודים מפולשת:
הועדה המקומית תהא רשאית להתיר ו/או לחייב הקמת קומת עמודים מפולשת, בכפוף לחלק מהתנאים הבאים:

1. קומה מפולשת תהיה פנויה מכל מבנים פרט לחדר מדרגות בנסיגה מהבניין.
2. המקלט יהיה תת קרקעי.
3. באזור מגורים א' תותר בניית 2 קומות על קומת עמודים מפולשת.

אחוז הבניה משטח המגרש:
באזור מגורים א' - 30% לקומה.
אחוזים אלה הם סופיים וכוללים נוסף על האחוזים המופיעים בתכנית המתאר, אחוזי שיפור וגם תוספת אחוזי בניה על חשבון הקמת הבניין על קומת עמודים מפולשת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

שטח חדר המדרגות המשרת שתי דירות לפחות בכל קומה לא יהיה פחות 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 העולה על 12 מ"ר ועד 15 מ"ר לא נכלל באחוזי הבניה.
<u>בניה על מגרשים מדרוניים</u>:
על מגרשים מדרוניים יהיה בסמכותה של הוועדה להתיק נוסף על הסמכויות שנקבעו בתכנית הראשית בניית דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים בתנאי כי:
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.
יובטח ניקוז.

<u>תכנית גב/159</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1438 ביום 20.6.1968.
מטרת התכנית הינה תיקון תכנית המתאר גב/53 ע"י קביעת תקנות בעניין שטח המרפסות שאינו נכלל בשטח הבית.
שטח המרפסות, אם הפתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית (לעומת 25% בתכנית קודמת).

<u>תכנית גב/170</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1543 ביום 14.8.1969.
ייעוד - אזור מגורים א'2.
הוראות - בנוסף על הוראות המחייבות בתכנית המתאר לאוזר מגורים א', יחולו, בין היתר, ההוראות הבאות:
במגרשים ששטחם גדול מ- 650 מ"ר, בכוחה של הועדה המקומית להתיר הקמתם של בניינים בני 3 קומות על קומת עמודים מפולשת. אחוז הבניה במקרה כזה יהיה 23% בקומה משטח המגרש.
הועדה המקומית תהיה מוסמכת לסרב לתת היתר לבניה באם לא הובטחו דרכי גישה נוחים למגרש או לא הובטחו סידורי חניה בשטח המגרש לשביעות רצונו של מהנדה העירייה ובהתאם לדרישות משרד התחבורה.

<u>תכנית גב/202</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1674 ביום 19.11.1970.
בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת של בניה עבור התקנת מעלית בבניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים.
מדובר בתוספת של 5% משטח המגרש לשטח רצפות הכולל בבניין לשם התקנת מעלית אחת או מכפלה של אותם 5% כמספר המעליות שיותקנו באותו בנין.
אישור זה יינתן לשם עידוד הבונים להתקנת מעליות שהחוק אינו מחייב התקנתן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תכנית גב/258 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2119 ביום 19.06.1975.
התכנית קובעת כי יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר סגירת חלק משטח המרפסות באזורי המגורים, בתנאים:

1. שטח הסגירה לא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה וסגירתם לא תחרוג מעבר לקוי הבניין החוקיים.
2. הבלטת המרפסות למרווחים הצדדים אסורה.

תכנוני – מצב חדש

תכנית גב/170/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2269 מיום 11/11/1976.
ייעוד - אזור מגורים א'.
מותר יהיה להקים על מגרשים שגודלם מ- 550 מ"ר עד 650 מ"ר בניינים בני 3 קומות על קומת עמודים מפולשת עם אחוזי בניה, 23% בקומה משטח המגרש.

תכנית גב/353 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 ביום 25.3.1982.
מטרת התכנית היא קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתי מגורים, בהתאם לתשריט המצורף לתכנית.
מגדל יציאה הינו מבנה על גג הבניין מעל למדרגות הפנימיות של הדירות שבקומה העליונה.
הקמת מגדל יציאה "בשטח פרטי", תותר בתנאים כדלקמן:
שטח מגדל היציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יח"ד בקומה העליונה ובתנאי שסה"כ שטח הבנייה על הגג לא יעלה על 40%.
גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.5 מ' ולא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת וב"ש במגדל.
בבתים עם גג משופע תותר בניית עליית גג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר לכל יח"ד בקומה עליונה.
המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ- 1.20 מ'.
השטח המקסימלי שיורשה להצמדה לדיירי הקומות העליונות כ"שטח פרטי" יהיה 75% משטח הגג.

תכנית גב/258/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2874 ביום 16.12.1982.
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בנוגע לאופן חישוב אחוזי בניה כוללים באזורי המגורים, ניצול אחוזי הבניה המותרים (תוספת קומה), מרווחים, מרפסות, מקומות חניה וקביעת אחוזי בניה בבנייני מגורים שלא על קומת עמודים מפולשת.
הוראות הבניה לאזור מגורים א'2:

היקף בינוי	-	90% משטח המגרש (30% לקומה * 3 קומות). הוראות בתכנית המעניקה אחוזי בניה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות, מבני עזר וכד' לא תהיה עוד בתוקף.
מס' קומות	-	3 מעל קומה מפולשת. שטח בניה מותר בקומה מפולשת הינו 30% משטח הקומה שמעליה.
קו בניין	-	חזיתי – כפי שנקבע בתכנית חלה על המקום, צדדי - 3 מ' לבניינים עד 4 קומות,

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

אחורי - 5 מ' לבניינים עד 4 קומות.

מרפסת שרות - קיימת חובה להקים מרפסת שירות ביח"ד כדלהלן:
יח"ד עד 80 מ"ר – מרפסות שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ'.
יח"ד מעל 80 מ"ר – מרפסות שירות בשטח שלא יקטן מ- 3.0 מ'.

הגדלת מגורים - בבניינים קיימים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הגדלת מגורים ע"ח מרפסות בתנאים הבאים:
א. סה"כ שטח הרצפות לא יעלה על אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו.
ב. ההגדלה המבוקשת אינה מעבר לקו בנין כפי שאושר ע"י הועדה המקומית.

חניה - תקן החניה יהיה בהתאם לתקן משרד התחבורה.

<u>לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון בין היתר, שטחים של:</u>

3. שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה בבניין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.
4. שטחו של מגדל המדרגות, מגדל יציאה ועליית גג הבולט מעל לשטח הגג.
5. שטח של מוסך או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר מכונות, מקלט, מגדל ביטחון, פיר מעלית ועוד.
6. מחסן בבית משותף בשטח שאינו עולה על 4 מ"ר לכל יח"ד שימוקם בקומת המרתף.

<u>תכנית גב/385</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3475 ביום 25.8.1987.
התכנית משנה את הוראות תכנית גב/202.
באזורים בהם תאשר וועדה מקומית הקמת בניינים בני 3 קומות ומעלה, יהיה בסמכותה לאשר תוספת של 5% באחוזי הבניה, בגין כל מעלית שתותקן בבניין.

<u>תכנית גב/353/ד'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 ביום 28.7.1994.
מטרת התכנית בין היתר לקבוע הוראות ותנאים מפורטים לבנייה על גגות.
תותר הקמת חדר יציאה לגג אחד בלבד כתוספת לדירה בקומה עליונה.
אין לאחד חדרי גג.
העלייה לחדר היציאה לגג תתאפשר רק דרך המדרגות הפנימיות מן הדירה ולא תותר כניסה נפרדת.
שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבנייה המותרים על פי כל תכנית בת תוקף ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו.
גובה חדרי היציאה לגג יהיו 2.5 מ'.
התכנית מתירה בניית פרגולות לחדר היציאה לגג בשטח של 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן מבניהם.
הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה, ללא קירות, ללא כיסוי וללא מילוי בין קורותיה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תכנית גב/406 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 ביום 28.7.1994.
מטרת התכנית הינה לקבוע תנאים והוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
הוועד המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וכן הקמת קומת/קומות מרתף תחתונה/ות בבניין וזאת כשטח שירות וכן תוספת שטח עיקרי לפעילות פנאי לדיירי הבית באזור מגורים.
קווי הבניין למרתף יהיו זהים לקווי הבניין החלים על הבניין.
שימושים מותרים בקומת מרתף עליונה:
חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית עד 6 מ"ר מחסן לכל דירה.
השימושים יותרו לאחר מילוי תקני החניה.
שימושים מותרים בקומת מרתף תחתונה:
לצרכי חניה בלבד.

תכנית גב/מק/258/ו' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4690 ביום 22.10.1998.
מטרת התכנית הינה לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה) כפי שהן מופיעות בתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתכנית), התשכ"ז-1967, לשנות קווי בנין ולקבוע הוראות בינוי.
ההקלות הכמותיות הינן:
1. תוספת שטח רצפה בשיעור של 6%.
2. תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין מעלית (אם יש יותר ממעלית אחת תינתן התוספת עבור כל אחת מהמעליות, תוספת זו היא מכוח תכנית גב/385).
3. תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין תוספת קומה מפולשת תחתונה.
4. תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה (התוספת המרבית היא 5% בגין תוספת 2 קומות).

היקף בינוי:
שטח הבניה המותר באזור מגורים א'-2 (650+) יהיה בשיעור 101% משטח המגרש (90% מצב קודם + 6%+5% בגין מעלית= 101%), סה"כ שטח לקומה 34%.
הוראות בדבר אחוזי בניה נוספים:
עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר בתכנית, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור 2.5%.
עבור קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור 5%.
בתכנית זו כלולה תוספת שטח בניה בשיעור של 5% בגין מעלית אחת.
ההתייחסות לשטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת תהיה לפי תכנית גב/385.

תכנית גב/מק/353/ה' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4710 ביום 23.11.1998.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים מפורטים לבניה על גגות ולבניית עליות גג ופרגולות בבנייני מגורים.
התכנית מוסיפה וקובעת כי תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודמיהם ובלבד שיהיו נסוגים ממישור עמודי הפרגולה ההיקפיים.
שטח המרווחים בין חלקיו האטומים של משטח ההצללה לא יפחת מ- 40% וסה"כ שטחו של משטח ההצללה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית גב/מק/2002</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5169 ביום 24.3.2003.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב התכנון גבעתיים בין היתר בנושאים הבאים:

שינוי גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין, קווי בניין, גובה בניינים וגבהי קומות, ניוד שטחי בניה, מרתפים, בניה בקומת עמודים מפולשת, בניה על גגות, מחסנים ועוד.

תכנית זו שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות החלות על כל מגרש ומגרש.

אין בתכנית זו להוסיף לשטחים המותרים לבניה למעט שטחי שירות.

<u>הוראות בניה לאזור מגורים א'2</u>:

שטחי בניה עיקריים	-	101% משטח המגרש (34% לקומה). על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם.
שטחי שירות	-	מעל הקרקע: 35 מ"ר ליח"ד. מתחת לקרקע: 200% משטח המגרש.
מחסנים דירתיים	-	10 מ"ר ליח"ד, יוקמו במרתפי הבניין ויחשב כשטח שירות.
זכויות בנייה נוספות	-	זכויות הבניה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. 1. על כל מעלית נוספת מעבר למעלית ראשונה בבניין תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבנייה המותרים. 2. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת. 3. במגרש מדרוני תותר תוספת של 15% על שטחי הבנייה המותרים. 4. תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת (עד 5%). 5. 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.
מס' קומות	-	5 קומות+ קומה מפולשת/קומת כניסה.
קו בניין	-	חזיתי – לפי תכנית תקפה (5 מ') , צדדי - 3 מ' לבניינים עד 5 קומות, אחורי - 5 מ' לבניינים עד 5 קומות. תותר בניית גזוזטרה בגובה 2.5 מ' לפחות מעל מפלס הקרקע החורגת ב- 2 מ' או 40% (לפי הנמוך) מהמרווח הקדמי או אחורי של המגרש.
ניוד זכויות בניה	-	הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בנייה עיקריים עפ"י תכניות תקפות לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות. 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.
קומת כניסה	-	ניתן יהיה להמיר ולשנות את הקומה המפולשת לקומת כניסה, בה יותרו שימושים

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

של דירות מגורים, דירות גן ועוד.

מס' חניות נדרשות - ליח"ד בשטח של עד 120 מ"ר – 1.5 מ.ח ליח"ד.
ליח"ד בשטח מעל 120 מ"ר – 2 מ.ח ליח"ד.

מרתפים - הוועדה המקומית רשאית להתיר עד 2 קומות מרתף.
השימושים המותרים במרתפים יהיו מקומות חניה, שטחים לפעילות פנאי, מתקנים טכניים ומחסנים דירתיים עד 10 מ"ר שיוצמדו ליח"ד.
השימושים שאינם לחניה יותרו רק בתנאי הסדרת כל מקומות החניה הדרושים לפי הוראות התכנית.
תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש, כאשר לפחות 20% משטח המגרש יוותר לא בנוי למטרות חלחול מי גשם למי תהום.
גובה קומות המרתף לא יעלה על 3 מ'.
במקרה של מרתף המגיע עד גבול המגרש, מפלס מרווח הבניה שמעל המרתף לא יעלה על 0.8 מ' מעל מפלס הרחוב ו- 1.2 מ' מעל מפלס המגרש השכן.

תכנית גב/353/ו' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5367 ביום 15.01.2005.
מטרת התכנית הינה הגדלת שטחי חדרי יציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר ליח"ד בניינים חדשים והרחבת חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים.

תכנית גב/מק/496 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5732 ביום 31.10.2007.

עפ"י הוראות התכנית 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 הנ"ל יאושר ע"י מהנדס העיר.

תכנית גב/מק/551 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6206 ביום 28.02.2011.
מטרת התכנית לאפשר שימוש במתקני חניה מכניים וחשמליים, לצורך תקן חניה בתוספות בנייה בהתאם לתמ"א 38 ולעיבוי בינוי למבנים קיימים למגורים.

תכנית גב/מק/519 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6217 ביום 28.03.2011.
התכנית משנה בין היתר את קווי הבניין במבנים בהם אושרה הקמת מרפסות מקורות מחוץ לקווי הבניין, על פי התב"עות שהיו בתוקף ומגדירה בין היתר הוראות לבניית מחסנים ומרתפים.

תכנית גב/מק/550 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6292 ביום 12.9.2011.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי במרחב התכנון המקומי גבעתיים בנושאים הבאים: דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג ומצללות.
בהתאם לתכנית תותר בניית דירות גג כהגדרתה בתכנית ובהתאם לנספח שבתשריט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

שטח זכויות הבנייה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג/גג דופלקס/גג טריפלקס, ייקבע לפי מספר יח"ד בקומה העליונה X 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.
תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד 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 יח"ד המותר לפי תכנית.
קומת הגג בה חדרי יציאה לגג ו/או קומת דירת הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבנייה לפי תכנית וכן לא תבוא במניין מס' הקומות לעניין הוראות קווי בניין.
גובה מצללה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ולא יותר מגובה חדר היציאה לגג או דירת הגג.
בדירות גג דופלקס או טריפלקס, ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים במרפסת הגג של הקומה התחתונה בלבד.
בדירות גג (פנטהאוז) ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים.
אין בתכנית זו להוסיף על זכויות בניה מעבר לאלה המאושרות בתכניות תקפות.

תכנית 503–0475160 (גב/מק/643) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7684 מיום 24.1.2018.

מטרת התכנית הינה 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.

הודעה לפי סעיף 78–77 לחוק התו"ב – תכנית בהכנה מס' 503–0252858 פורסמה בי.פ. 7043 ביום 19.5.2015.

בהתאם למסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 820 שהתקיימה ביום 23.03.2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א:
בחלקה 330 בה קיימים 2 מבנים (רחוב המעגל 3 ו- 3 א') תתאפשר הקמת מבנה מגורים אחד בגין הריסת 2 המבנים בחלקה, תוך שמירה על קו בניין אחורי שלא יפחת מ- 10 מ' לשם הגדלת השטחים הציבורים הפתוחים בתכנית המוצעת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מסמכי תכנית תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005.

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה.

חיזוק מבנה קיים על פי התכנית יותר לאחר בחינה של מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקביעה שלו בכתב כי יש לחזקו.

התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות על ידי תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטחה הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

תמ"א 38 – שינוי מס' 1א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007.

מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ"א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

תמ"א 38 – שינוי מס' 2 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית בין השאר לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולהבהיר הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות בתמ"א 38.

בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.

בהוראות התכנית נקבע כי הוועדה רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.

התכנית מאפשרת, בנוסף להרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר כ"א, תוספת יח"ד ע"י תוספת זכויות בניה בשטח הקומה העליונה של הבניין כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות + סגירה ומילוי של קומה מפולשת כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות.

תמ"א 38 – שינוי מס' 3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

התכנית נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה.

בהוראות התכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 בתכנית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחוזק:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות חוק התכנון והבניה. תוספת השטח יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה העליונה. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה על פי תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הקיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. הרחבת הקומות הקיימות יהיו על פי קווי הבניין על פי תכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו - 3 מ' לאחור.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שפורטו לעיל. כאשר קיימות זכויות בניה על פי תכניות מפורטות מאושרות שטרם מומשו ניתן יהיה להוסיפן לזכויות הבניה בתמ"א בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

לא יותרו תוספות בניה אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לבעלי עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי הבניין לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), יחשב ידוע הציבור לפי האמור לעיל גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין.

<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 3א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

השטח המרבי הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו, כדלהלן:

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
   - שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
   - שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
   - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
   - שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

   קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם

רישיון בניה מס' 2648 מיום 10.05.1963

התיר להקים בית המכיל 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללים: מקלט, בקומות א' ו- ב' -2 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א בכל קומה.
מצוין כי דף ההיתר הינו לפי התכנית המאושרת מס' 5115 (תכנית ההיתר).
היקף השטח הבנוי בשני הבניינים בהתאם לתכנית ההיתר, כדלהלן:

קומה	בניין מס' 1 -דרומי	בניין מס' 2 - צפוני	סה"כ שטח	שטח מרפסות
קומת מרתף		18.62		
קומת קרקע	13.2			
קומה א'	133.28	212.45	345.73	37.2
קומה ב'	133.28	212.45	345.73	37.2
סה"כ בקומות א'-ב'	**266.56**	**424.90**	**691.46**	**74.4**

רישיון בניה מס' 2661 מיום 10.05.1963

התיר להקים בית המכיל בקומת מרתף מקלט, קומת עמודים מפולשת וקומות א' ו- ב' - 2 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א ודירה בת 2.5 חדרים ונוחיות בכל קומה.
מצוין כי דף ההיתר הינו לפי התכנית המאושרת מס' 5116 (תכנית ההיתר).

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20140149 אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבתה 20200010 מיום 25.06.2020[2]

מבוקש להרוס 2 בניינים קיימים בני 2 קומות על עמודים, סה"כ 10 יח"ד והקמת בניין מגורים הכולל 30 יח"ד, בן 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, סה"כ 9 קומות ברוטו+ שתי קומות מרתף+ 52 מקומות חניה (2 חניות נכים).
בקומות 1-7: 4 יח"ד בכל קומה (יח"ד מס' 1 דו-מפלסית בנויה בחלקה בקומת קרקע).
בקומה 8: 2 יח"ד מסוג פנטהאוז.
תכנית הבקשה מסמנת שטח של 248.7 מ"ר בחלק הדרומי של החלקה כשטח זיקת הנאה.

[2] הבקשה להיתר נדונה במספר ישיבות ובין היתר בישיבת וועדת משנה מס' 20170001 מיום 3.1.2017, החלטת ועדת ערר בעררים מס' גב/5059/17, גב/5064/17 מיום 13.9.2017, החלטת רשות הרישוי בישיבה 20180017 מיום 24.10.2018, החלטת ועדת משנה לתו"ב בישיבה 20190001 מיום 13.02.2019 והחלטת רשות הרישוי בישיבה 2020001 מיום 25.6.2020.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

פירוט תמציתי של שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, כדלהלן[3]:

תיאור	שטח עיקרי					שטח שירות	סה"כ שטח בניה
קומה	מגורים	עיקרי שעבר לשירות	ממ"ד	גזוזטרה	סה"כ עיקרי	סה"כ שטח שירות	
מרתף 2						915.38	915.38
מרתף 1						900.33	900.33
קרקע	107.17	81.84			189.01	404.18	593.19
1	424.91	8.11	0.13		433.15	107.13	540.28
2	433.02	8.11	0.13		441.26	107.20	548.46
3	433.02	8.11	0.13		441.26	107.20	548.46
4	433.02	8.11	0.13		441.26	107.20	548.46
5	433.02	8.11	0.13		441.26	107.20	548.46
6	433.02	8.11	0.13		441.26	107.20	548.46
7	433.02	8.11	0.13		441.26	107.20	548.46
8	244.90		0.05	8.70	253.65	75.27	328.92
גג						13.80	13.80
סה"כ	**3375.10**	**138.61**	**0.96**		**3523.37**	**3059.29**	**6582.66**

<u>לצורך מימוש הבניה המוצעת מבוקשות ההקלות והפרסומים כדלהלן</u>:

לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

5. תוספת 2.5 קומות והזכויות בגינן.
6. תוספת זכויות בגין סגירת קומת עמודים מפולשת.
7. תוספת זכויות בגין הרחבת דירות קיימות.

ההקלות המבוקשות לפי סעיף 149 לחוק התכנון:

8. הגבהת גובה מרתף מ- 3.00 מ' עד ל- 5.60 מ' עבור חניון בורג.
9. הגבהת מפלס פני הקרקע לצד מערב ביחס לשכן מעבר ל- 1.20 מ' ועד ל- 1.70 מ'.
10. הגבהת גדר אחורית דרומית מ- 1.50 מ' ל- 2.40 מ'.
11. החדרת עוגנים זמניים בזמן עבודות לחלקות גובלות.

<u>הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

[3] בהתאם לתכנית חישוב השטחים בגרמושקה של הבקשה להיתר בניה, שהועברה לידי מאת שמאי המבקשת, מיום 27.03.2019. לבדיקתי, הבקשה להיתר אינה מופיעה בתיק הבניין מס' 3207 של חלקה 333 נשוא ההחלטה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]		היטל השבחה [שומת מבקשת]
		מכר חלקי[4]	בקשה להיתר[5]	
גב/353	09/04/1982	25.7 ₪	11.01 ₪	אין השבחה
גב/258/א'	31/12/1982	44.1 ₪	18.9 ₪	אין השבחה
גב/385	09/09/1987	4,826 ₪	2,539 ₪	1,926 ₪
גב/353/ד'	12/08/1994	2,484 ₪	805 ₪	אין השבחה
גב/258/ו'	06/11/1998	41,047 ₪	17,591 ₪	20,488 ₪
גב/מק/353/ה'	08/12/1998	15,170 ₪	אין מימוש	אין השבחה
גב/מק/2002	08/04/2003	189,568 ₪	73,890 ₪	אין השבחה
גב/353/ו'	30/01/2005	66,945 ₪	28,691 ₪	אין השבחה
גב/מק/550	27/09/2011	13,301 ₪	---	אין השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

קיימת הסכמה כי לא חלה השבחה בגין תכנית גב/406 ובגין אישור ההקלות.

[4] השמאי הביא בחשבון מכר חלקי של כ- 70% הנובע מחתימת הסכם תמ"א 38.

[5] מימוש חלקי בהתאם לבקשה להיתר מס' 20140149, לאחר המכר החלקי של הסכם התמ"א 38 בין הדיירים ליזם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – מכתב תגובת משיבה ופרוטוקול עיקרי דיון

מכתב תגובת המשיבה מיום 18.11.2020, כדלהלן:

דחיה:

שמאי המבקשים מחשב דחיה בהתחשב במבנים הקיימים בחלקה עד לשנת 2034, כ- 70 שנים מבניית המבנים בחלקה.

המבנים הקיימים בחלקה מהווים מבנים ישנים הבנויים במימוש חלקי בלבד, ב- 2 קומות מעל עמודים במימוש של 53% שטח עיקרי בלבד (691.4 מ"ר עיקרי כולל חדרי מדרגות ב- 2 הבניינים יחד) + 201.74 מ"ר מרפסות ב- 2 הבניינים.

בשומת הוועדה נלקח בחשבון אורך חיים כלכלי של כ- 50 שנים מהוצאת היתרי הבניה ובניית המבנים הקיימים, התואם גם פסיקות שמאים מכריעים למבנים דומים בגבעתיים, לדוגמא:

1. שומה מכרעת יעקב פז בגוש 6161 חלקה 361 רחוב המעיין 11 חלקה בשטח – 972 מ"ר שכללה 12 דירות ב- 2 בניינים בני 3 קומות (2 קומות מעל קומת קרקע).
   לבניינים ניתן היתר בתאריך 5/10/1961.
   השמאי המכריע קבע דחיה עד לשנת 2012, 51 שנים מהוצאת ההיתר.
2. שומה מכרעת רן וירניק בגוש 6168 חלקה 329 רחוב המעגל 6 חלקה בשטח של 738 מ"ר בקרבת הנכס שבנדון.
   חלקה 329 כוללת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים עם 4 יח"ד בשטח כולל של כ- 546 מ"ר (כ- 273 מ"ר לקומה), בהיתר מיום 2/6/1961.
   השמאי המכריע קבע דחיה עד לשנת 2012, 51 שנים מהוצאת ההיתר.
3. שומה מכרעת אבישי זיו בגוש 6161 חלקה 322 רחוב ריינס 35 חלקה בשטח של 672 מ"ר שכללה 6 יח"ד ב- 2 קומות מעל קומת עמודים בהיתר משנת 1963 (בדומה למבנים בחלקה שבנדון) השמאי המכריע קבע דחיה עד לשנת 2010, 47 שנים מהוצאת ההיתר.

תכנית גב/385:

בהתאם לבקשה להיתר מבקשים 2 מעליות ובהתאם סה"כ תוספת 10% בניה לחלקה (5% בגין כל מעלית). שמאי המבקשים מפחית עלות עודפת למעלית שניה.

להערכת שמאי המשיבה אין לחשב הפחתה לעלות עודפת ובפרט בהתחשב בגודל החלקה שכללה במועד הקובע 2 מבנים נפרדים, ו- 2 מעליות לחלקה הינן ללא עלות עודפת, כפי שנקבע גם בשומות מכריעות, לדוגמא שומה מכרעת של מר יעקב פז בגוש 6161 חלקה 361 רחוב המעיין 11 לחלקה בשטח של 972 מ"ר נערך חיוב ל- 2 מעליות ללא הפחתת עלויות עודפות.

תכנית גב/353/ד':

שמאי המבקשים טוען כי עלות בניית הפרגולות המבוקשות במימוש - שבנדון אינה עולה על תרומתן במועד הקובע ומציין שומות מכריעות שנערכו בגבעתיים ע"י גב' גבע בלטר.

יוער כי מרבית השמאים המכריעים כן חייבו בגין תכנית גב/353/ד בגין הזכויות לפרגולות.

להלן רשימה של שמאים מכריעים שחייבו בגין התכנית:

יצחק ברמן, אמנון נזרי, דורית פריאל, רן וירניק, משה נדם (בשומות לבנייה רוויה), נאוה סירקיס, גיל הרצברג, שמואל רוזנברג, מוטי דיאמנט, נורית ג'רבי, תמיר שדה, שושי שרביט, בצלאל קציר, מנחם מלוכנא, יעקב פז, דנה שיחור, רינת וייס, ארז כהן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שמאי המבקשים מציין בנוסף כי ניתן היה לבנות פרגולות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
נושא שטח הפרגולות מאוזכר רק בתיקון תשנ"ז - 1997 לתקנות התכנון והבנייה, כ- 3 שנים לאחר מועד אישור תכנית גב/353/ד.
בהתאם לבקשה להיתר שבנדון מבוקש שטח של 80.92 מ"ר פרגולות בגג.

<u>אופן קביעת זכויות הבניה בהיתרים מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה</u>:

שמאי המבקשים מציין בסעיף 12.1 לחוות דעתו את פס"ד אקו סיטי לפיו קודם כל יש "לצבוע" את כל זכויות הבניה בהיתר הניתנות לניצול מכוח תמ"א 38 על תיקוניה ולאחר מכן לפי מלוא זכויות הבניה הניתנות לניצול מכוח המצב התכנוני הקודם.
לעמדת הוועדה המקומית, סעיף 13 (ב) לתמ"א חל על פרויקטים לחיזוק בלבד ולא על פרויקטים במסלול הריסה ובניה.
מכאן, שבמסלול הריסה ובניה, יש לקבוע את זכויות הבניה באופן שבו קודם ינוצלו הזכויות מכוח התכניות התקפות ויתרת הזכויות ינוצלו מכוח הוראות תמ"א 38.
יוער כי בסוגיה זו הוגש ע"י הוועדה המקומית ביום 20.6.2019 ערעור לבית המשפט העליון (עע"מ 4209/19), בנושא קביעת הזכויות לאחר שעמדתה העקרונית לא התקבלה על ידי בית המשפט לענייני מנהליים בתל אביב בעת"מ 46076-12-16. נקבע דיון לחודש פברואר 2021.
בנסיבות אלה, בהם קיים ערעור תלוי ועומד בסוגיה הנ"ל בבית המשפט העליון, הוועדה המקומית עומדת על טענותיה העקרוניות כי סעיף 13 (ב) לתמ"א חל על פרויקטים לחיזוק בלבד ולא על פרויקטים במסלול הריסה ובניה.
מכאן, שבמסלול הריסה ובניה, יש לקבוע את זכויות הבניה באופן שבו קודם ינוצלו הזכויות מכוח התכניות התקפות ויתרת הזכויות ינוצלו מכוח הוראות תמ"א 38.
יוער כי בתכנית הבקשה להיתר שבנדון סה"כ שטח עיקרי מבוקש 3,523.82 מ"ר מתוך 3,523.9 מ"ר זכויות בחלקה כולל זכויות מותנות, כולל 160 מ"ר בגין 4 חדרי גג וכולל זכויות תמ"א/38.

<u>סוגיית הסכם תמ"א 38 כמימוש, חישוב אחוז הקומבינציה ופיצול החיוב ל- 2 מימושים, מכר חלקי והיתר</u>:

שמאי המבקשים טוען בחוות דעתו כי אין לפצל את החיוב בגין המכר החלקי שנחתם בחלקה ובגין היתר הבניה, וכי יש להתייחס למימוש בהיתר בלבד, בהתאם לערר (ת"א) 8188-07018 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.
בחוות דעת המשיבה נערך חיוב לחלק הנמכר בהסכם הקומבינציה והשלמה להיתר הבניה, כפי שנקבע גם במס' שומות מכריעות בגבעתיים ובהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה והפסיקה.
פיצול החיוב כפי שנערך בשומת הוועדה נערך גם ע"י שמאים מכריעים במספר שומות מכריעות בגבעתיים, לדוגמא:

1. <u>שומה מכרעת בגוש 6661 חלקה 229, רחוב סירקין מס' 4</u> השמאי המכריע מר יצחק ברמן ערך פיצול וחיוב בגין מכר חלקי בפרויקט של תמ"א/38 הריסה ובניה, 60% חיוב בגין מכר חלקי והשלמה להיתר 40%.
2. <u>שומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 597, רחוב סירקין מס' 82</u> השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס ערכה פיצול וחיוב בגין מכר חלקי בפרויקט של תמ"א/38 הריסה ובניה, 57.5% חיוב בגין מכר חלקי והשלמה להיתר 42.5%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

3. <u>שומה מכרעת בגוש 1166 חלקה 625 , רחוב שדה בוקר מס' 6</u> השמאית המכריע הגב' גבע בלטר ערכה פיצול וחיוב בגין מכר חלקי בפרויקט של תמ"א/38 הריסה ובניה, 58.7% חיוב בגין מכר חלקי והשלמה להיתר 41.3%.

בשומה המכרעת נקבע כי יש לבחון את ההשבחה ביחס לשני מועדי מימוש: מימוש במכר ביחס לזכויות שנמכרו במסגרת הסכם הקומבינציה, למעט זכויות לפי תמ"א 38 ומימוש בהיתר ביחס לחלק יחסי בזכויות הבניה לפי תכניות בנין עיר שנוצלו בהיתר, למעט התכניות בגינן ניתן פטור לפי ס' 19 (ב)(10) להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב (עמוד 29 לשומה המכרעת).

הסכם הקומבינציה שנערך בחלקה שבנדון מהווה מימוש זכויות חלקי המקים חבות בתשלום היטל השבחה.
התוספת השלישית אדישה לחלוטין לכוונת הצדדים ביחס לשימוש העתידי בזכויות הנמכרות.
השאלה הינה, אפוא, חד ערכית האם בהתאם לתוספת השלישית, עברו זכויות, או שמא לא עברו.
ברגע שעברו זכויות, המדובר בפעולת מימוש המחייבת בתשלום היטל השבחה והוועדה המקומית נהגה כדין כאשר ראתה בפעולת המכר כבמימוש.
בהלכה שנקבעה בע"א 1321/02 נווה בנין ופיתוח בע"מ נ' ועדה המקומית למגורים ולתעשייה מרכז, נקבע כי מועד מימוש הזכויות הינו יום כריתת החוזה.
בע"א (ראשל"צ) 20/08 חלקה 304 בגוש 6020 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה חולון, נקבע באופן עקרוני כי גם במקרים בהם מדובר בהסכמי קומבינציה, מרכיב המכר בהסכמים מהווה מימוש זכויות ומקים חבות בתשלום היטל השבחה: *"יש להחיל, ככלל, על מרכיב המכר הכלול בהסכם קומבינציה את הלכת נוה בנין ולקבוע שמועד כריתת הסכם הקומבינציה הוא מועד המימוש של רכיב המכר של ההסכם".*
למען הסדר הטוב, יצוין כי ביום 14.11.2019 ניתנו על ידי ועדת הערר החלטות ביניים שבמסגרתן נדחתה עמדת הוועדה המקומית, ובהן נקבע כי הסכמי הקומבינציה מושא אותם ההליכים המתייחסים לתמ"א 38 אינם מהווים מימוש זכויות (ערר גב/8188/0718 מותג עירוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים; ערר גב/8066/0318 פנחס רבקה יוסף נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים).
הוועדה המקומית חולקת על עמדת ועדת הערר בהחלטות אלה מהטעמים שפורטו לעיל, ובכוונתה להגיש ערעור לעת קבלת החלטות מסיימות בהליכים.

<u>חיוב היטל השבחה בגין זכויות חדרי גג</u>:

בהתאם לבקשה להיתר אושרו בין היתר 160 מ"ר בגין זכויות 4 חדרי גג לחלקה (זכויות מתוכניות גב/353 + גב/353/ו'), בנוסף לשטחים מכוח תמ"א/38 ל- 2.5 קומות.
ס"ק 19 (ב)(10)(ג), אשר נחקק במסגרת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 969, התשע"א 2011, מעניק פטור מתשלום היטל השבחה בתנאים הבאים:

"(ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיווסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו".

לשם קבלת הפטור מכח סעיף קטן ג' יש לעמוד במספר תנאים מצטברים שאינם מתקיימים בבקשה להיתר שבנדון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הבקשה להיתר אינה כוללת הקמת חדרי מגורים על הגג.
כמו כן החדרים (שאינם קיימים) אינם צמודים לדירה מסוימת שתתווסף לבניין.
זכויות חדרי הגג אינן נכללות בבקשה להיתר כחדרי גג, אלא כשטח בקומות.
בהתאם לתכנית גב/מק/2002 ניתן לנייד את שטח חדרי הגג לקומות בבניין.
בהתאם לסעיף 6.2.3.2 ו' לתב"ע גב/מק/2002 - הועדה המקומית תהיה רשאית לנייד את שטחי הבניה של חדר היציאה לגג במסגרת ניוד שטחי בניה עיקריים או לאשר הקמת חדר יציאה לגג.
שטחי הבניה שאושרו בחלקה עבור חדרי יציאה לגג אינם חוסים תחת הוראת הפטור, ולו מהטעם שהבקשה להיתר אינה כוללת חדרי יציאה לגג.
בהיעדר חדרים על הגג הכלולים בבקשה להיתר בניה והצמודים לדירות חדשות הנבנות מכוח התמ"א, אין זכאות לפטור.

<u>להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך, כדלהלן:</u>

<u>מר שלמה גנץ שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]</u>

אני עומד אחר שומתי המפורטת.
<u>עסקאות השוואה</u> - לעניין הסכמות שהנכס לא במיקום טוב בגבעתיים המצוי בקצה הצפון מזרחי של גבעתיים בשכונת פועלי הרכבת בשיפולי הגבעה במיקום ללא נוף מרשים ובאופן כללי השכונה לא נחשבת לשכונה איכותית בגבעתיים בשורה הראשונה.
ראה עסקאות השוואה מסביבת הנכס שהוצגו בחוות דעתי המפורטת.
מנגד חברי שמאי המשיבה הביא עסקאות השוואה גם ממקומות אחרים תוך מתן מקדם הפחתה של 5%, כך שמוסכם שהמיקום אינו באזור המובחר של גבעתיים בהתחשב בנגישות לתל אביב [כצנלסון בסמוך לבן גוריון רמת גן בריחוק לתל אביב ויציאות לכבישים מהירים לתל אביב וכן הרחוב הינו ללא מוצא].
<u>דחייה למימוש</u> – לעניין דחייה למימוש בנכס ניתנו 2 רישיונות לפי פקודת ערים בריטית, הראשון היתר 2648 ולאחר מכאן היתר 2661 ללא ציון התאריך לפי המספר ניתן להבין שניתן במועד מאוחר יותר, בהיתר 2648 נרשם לפי תכנית 5115 ובהיתר 2661 נרשם בהתאם לתכנית 5116, התכנית שנמצאה בתיק בנין הינה 5115 את תכנית 5116, אנו מעלים את זה, חברי שמאי המשיבה טען ששטחי הבניה הם בהתאם ל – 5115 ומסתכמים ב– 893 מ"ר, בעוד בהתאם למדידה של המודד ליאוניד ליצמן על הבקשה להיתר השטח הבנוי ללא נספחים הינו 955.44 מ"ר. ראה בשומתי.
הטענה שלנו קודם כל יש לראות את כל השטחים הבנויים בפועל בבניינים ואין בהם תוספות מאוחרות כשטחים נבנו בהתאם להיתרי בניה ככל הנראה לפי תכנית 5116 שלא אותרה.
אני מביא את הטענה הזאת בהקשר של זכויות הבניה העודפות שלא נוצלו במועד של כל תכנית משביחה שאושרה לעניין מקדם הדחייה ותום החיים הכלכליים של המבנים.
אני טוען ל– 70 שנה חברי טוען ל– 50 שנה.
אני רוצה לציין את פסיקות וועדת הערר שיש לבדוק את תום החיים הכלכליים בהתאם לזכויות שהיו ידועות במועד אישור כל תכנית ולא בהתאם לזכויות מאוחרות שנתנו בתמ"א 38 והדבר מאוזכר בפסיקה יכול לצרף לך פסקי דין תומכים בעניין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

שאני מנתח את הזכויות:

להלן שיעור השטח הבנוי ביחס לשטח המותר בכל תכנית:

שם התכנית	בנוי	מותר	שיעור הבניה
תכנית גב/258א	955.44	1,254.51	76.2%
תכנית גב/385	955.44	1,388.00	68.8%
תכנית גב/מק/258ג	955.44	1,483.00	64.4%
תכנית גב/מק/2002	955.44	1,519.00	62.9%

ברצוני לציין שבניתוח זכויות הבניה הוספתי חדרי יציאה לגג לפי 4 דירות בקומה עליונה, כמו במימוש הקיים. מעבר לכך אני רוצה לציין החלטת ועדת ערר ליאור סנדק נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ערר 189/14 + 36/14 [עררים משותפים], על פיה נקבע בדחיה יש להביא בחשבון מישור תכנוני, פיזי, משפטי, כלכלי, משקל הנתונים אשר היו ידועים ערב אישור התכנית.

ברצוני לציין גם להבדיל מהמצב כיום בשנות השמונים ותשעים ערך הקרקע התחיל להוות מכיוון 25% עד 33% ולא מעבר ולאור כל הנתונים הללו דחיה אמורה להיות ארוכת טווח כפי שהמציאות ברחוב המעגל מלמדת ואפילו בתל אביב שעד שלא ניתנו זכויות נוספות בהיקף של מעל מאה אחוז לא בוצעו הריסות לצורך בניה חדשה או תוספות על גבי מבנים בבניה משותפת והבתים המשותפים הישנים נשארו בתצורתם המקורית ללא מימוש הזכויות הנוספות שניתנו בתכניות בשיעורים קטנים של 20%-40% תוספות כמו שאנו רואים אצלנו.

חשוב לתת דגש לעוצמת מושע ברישום בית משותף על פיה אין אפשרות להרוס ללא הסכמה של מאה אחוז מהדיירים.

מכל האמור לעיל עולה שהדחיה ל– 70 שנה הינה סבירה ואף על הצד הזהיר והנמוך.

ראה סעיף 29 בערר מותג עירוני המצורף, שאין לבחון את הדברים בחוכמה שלאחר מעשה אלא צריך לבחון זאת במנהרת הזמן מה היה שורר בשוק החופשי.

<u>עלות עודפת למעלית שניה, תכנית גב/385</u> – הובא בחשבון שלאחר תום החיים הכלכליים של המבנה בהתאם לנתונים הידועים בתכנית בשנת 1987 סביר להניח שיבנה בחלקה בנין חדש שיכלול 12 דירות [4 דירות בשלוש קומות מעל קומת עמודים] ובהתאם לסטנדרט הבניה שהיה קיים במועד הזה לא סביר שיידרש לבנות 2 מעליות בהיקף בניה שכזה וכמות דירות כאלו היו בונים מעלית אחת בלבד, אני מבקש לשלוח דוגמה במגרש דומה עם סדר גודל דומה שנבנה בשנת 1991 חלקה 590 גוש 6167.

אני רוצה להוסיף שחברי ציין את שומת השמאי המכריע מר יעקב פז בגוש 6161 חלקה 361 אני מגיב על כך לא התבקשה בטיעוני השמאים להפחתה בגין עלות עודפת לבנית מעלית נוספת, עניינו בטענה שאינה על דרך החישוב הסטנדרטית של השבחה ואין לפסול את הטענה על סמך החלטת שמאי מכריע בעניין שטענה לא עלתה בפניו.

<u>הסכם תמ"א 38 כמימוש</u> – חברי הביא 3 שומות מכריעות שראו בהסכם מימוש. אך כל החלטות ניתנו לפני החלטות ועדות ערר שצורפו כנספחים לשומתי והחלטות ועדות ערר הינן ברורות.

כמו גם כל החלטות שמאים מכריעים מהעת האחרונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

חדרי יציאה לגג – להבנתו בניית דירות גג במקום חדרי יציאה לגג חוסה תחת הפטור שניתן מבחינת הפרשנות המהותית, שהרי המחוקק רצה לעודד את ביצועם של פרויקטים לחיזוק מבנים באמצעות הפטור, ואין בשינוי המימוש מחדרי יציאה שצמודים לקומה עליונה לדירות גג בכדי לפסול את ההטבה שהמחוקק רצה להעניק.
אני מפנה להחלטות של גב' גבע בלטר גוש: 6161 חלקות: 249,622,626, ויש עוד המון החלטות.
ככל שהפרשנות הזאת לא מקובלת אנו טוענים שיש לחייב רק בגין האפשרות להמיר מחדרי יציאות גג לדירות גג כאמור בתכנית גב/מק/2002 שכן עצם הזכויות לחדרי יציאה לגג כפי שניתנו בתכנית גב/353 פטורות בהתאם להוראת הפטור.
תכנית גב/385 – בהתאם לפסק דין אליק רון יש להעריך את מלוא הזכויות נכון למועד אישור התכנית ולא למועד אישור תכנית גב/מק/1258ו', כפי שבוצע בשומת המשיבה.
תכנית גב/258א – בשומתי קבעתי שסך הזכויות שנוצלו שלא מכח תמ"א 38 בבקשת ההיתר הינן 1,391 מ"ר. שהם פחות 111% שהותרו במועד אישור תכנית גב/מק/1258ו'. ה – 111% מורכבים מ – 90% בקומות, 6% הקלה כמותית, 10% בגין התקנת 2 מעליות, 5% בגין תוספת 2 קומות.
אפשרות לקבלת 5% בגין 2 קומות אין לחשב למועד קובע של תכנית גב/מק/2002 כפי שיובהר להלן:
בהתאם לפסיקת ועדת ערר אילנה פורת ובשילוב עם פסק דין אליק רון ובהתאם ללשון סעיף 8א בתקנון גב/מק/1258ו ואני מצטט מסעיף מטרות התכנית "לכלול את הקלות כמותיות במסגרת הוראות התכנית".
מכאן ניתן להסיק שתוספת זכויות 5% בגין 2 קומות ניתנה מתכנית גב/מק/1258ו ברמת ודאות של 100% כאמור בהחלטה בעניין אילנה פורת.
ככל שהטענה הזאת לא תתקבל יש לראות את תוספת הקומות מכח תמ"א 38 כתוספת שהקנתה את הזכויות הללו, בהתאם לקביעת ועדות ערר שזכויות שניתן לקבל הן מכח התמ"א והן מכח תכנית לעניין היטל השבחה יראו אותן כאילן ניתנו מכח התמ"א [צביעת זכויות לעניין היטל השבחה] ובהתאם להוראות הפטור אינה חייבת בהיטל השבחה כלל.

<u>מר יהודה דדשוב שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה]</u>

ראשית אני עומד מאחורי חוות דעתי המפורטת ומכתב תגובתי המפורט.
מיקום הנכס – רחוב המעגל בקטע הנדון מהווה רחוב פנימי ללא מוצא, אזור שקט, נתוני השוואה שציינתי בחוות דעתי הם בעיקר משכונת פועלי הרכבת כולל שומה מכרעת של מר רן וירניק בחלקה סמוכה ברחוב המעגל 6.
דחיה – המבנים הקיימים בחלקה מהווים מבנים ישנים בנויים במימוש חלקי בלבד ב– 2 קומות מעל קומת עמודים, ובניצול כ– 893 מ"ר בלבד ב– 2 הבניינים יחד כולל מרפסות מקורות וכולל חדרי מדרגות.
שטח בנוי בפועל – יש להתייחס לשטחים בהיתר בלבד. גם בתכנית בקשה להיתר שהוגשה לחישוב סל הזכויות מצוין כי סך הכל קומה קיימת בחלקה ב – 2 המבנים יחד 446 מ"ר כולל מרפסות זה השטח שהוועדה הכירה בחלקה וכך הוגשה הבקשה.
דחיה שנלקחה בחשבון בשומת הוועדה תואמת שומות מכריעות בגבעתיים לנכסים דומים ואף בנכס הנדון מימוש הזכויות אפשרי כתוספת למבנים הקיימים במסגרת קווי הבניין בהתחשב בגודל החלקה 1,296 מ"ר.
ניתן לראות בתשריט המגרש והמבנים הקיימים כי ניתן לנצל את זכויות הבניה הנוספות בכפוף להתאמות ודחיה למושע לכן לטענתי דחיה של 70 שנה כפי שטוען שמאי המבקשים הינה לא סבירה לחלקה שבנדון בה ניתן לנצל את הזכויות גם בקווי הבניין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, **משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

ערר שציין שמאי המבקש ערר ליאור סנדק נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים אחד הדברים שצריך לבחון הינו המישור הפיזי, מיקום הרחבות ואפשרות הביצוע.
כפי שציינתי בחלקה שבנדון ניתן לנצל תוספת בניה במסגרת קווי הבניין הקיימים.
ראה דוגמאות במסמך התגובה לעניין דחיה בשומות מכריעות בגבעתיים.
<u>תכנית גב/385</u> – תוספת אחוזי בניה בגין מעליות. בהתאם לבקשה להיתר בניה נתבקשו 2 מעליות ובהתאם 10 אחוז תוספת שטח עיקרי בהתחשב בגודל החלקה הכוללת 2 מבנים אין מקום לחשב הפחתה. שומה מכרעת של מר יעקב פז בה לא הופחתו עלויות עודפות בגין מעלית שניה, השמאי המכריע הינו עצמאי, וככל והיה מוצא לנכון שיש להפחית עלות עודפת בחלקה גדולה היה מחשב הפחתה וללא תלות בשומת הצדדים.
<u>בעניין תוספת 5% בגין תוספת 2 קומות</u> – החיוב בגין תוספת הקומות חושב בשומתי למועד תכנית גב/מק/2002 תכנית גב/1258/ו' אומנם מציינת תוספת 2.5% לקומה ועד 5% בגין תוספת קומות אך התכנית לא הוסיפה קומות ועל מנת לממש את תוספת 5% בגין הקומות טרם אישורה של תכנית גב/מק/2002 היה צורך באישור הקלה לתוספת קומות.
גם לפי פסק דין דייניש לא ניתן לחייב למועד תכנית גב/1258/ו' הכפופה להקלה לתוספת קומות.
פסק דין אליק רון שצוין על ידי שמאי המבקשים מתייחס לתוספת זכויות שאינן כפופות להקלה אלה מותנות באישור הוועדה ולא רלוונטי לעניין ל – 5% בגין תוספת קומות הכפופות להקלה לתוספת הקומות.
רוצה לציין גם מספר שומות מכריעות שדנו בטענה לדוגמה שומה מכרעת של מר יהודה פלד בגוש 6167 חלקה 227, שומה מכרעת של מר אייל יצחקי בגוש 6166 חלקה 332, שומה מכרעת מר משה נדם גוש 6166 חלקה 315, ועוד המון דוגמאות.
<u>חיוב זכויות בגין חדרי הגג</u> – בהתאם לבקשה להיתר אושרו 160 מ"ר בגין 4 חדרי גג מתוכניות גב/353+ גב/1353/ו', אני מפנה למסמך התגובה סעיף ו' לציטוט סעיף 19.ב10.ג לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, מימוש הזכויות לבקשה להיתר אינו עומד בתנאים המצטברים לשם קבלת הפטור בהתאם לסעיף הפטור הבקשה אינה כולל חדרי מגורים על הגג והחדרים שאינם קיימים אינם צמודים לדירה מסוימת, שטחי הבניה בגין חדרי הגג מנוצלים לשטחים בקומות ונתנו בנוסף לשטח של 2.5 קומות לפי תמ"א 38, ולכן, אינם חוסים תחת הוראת הפטור.
<u>הסכם תמ"א כמימוש</u> – החיוב הינו בהתאם לעמדה המשפטית של הוועדה המקומית גבעתיים וכפי שנקבע במספר שומות מכריעות בעיר בנכסים להריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38/2 המפורט בסעיף ה' למסמך התגובה. ניתנו על ידי ועדת הערר החלטות ביניים שבמסגרתן נדחתה עמדת הוועדה המקומית, הוועדה המקומית חולקת על עמדת וועדת ערר בהחלטות אלו מהטעמים שפורטו במסמך התגובה בכוונתה להגיש ערעור לעת קבלת החלטות מסוימות להליכים בוועדת ערר.
<u>לגבי אופן קביעת הזכויות בהיתרים מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש</u> - אני מפנה לסעיף ד' למסמך התגובה הסוגייה נמצאת בבי המשפט העליון נקבע דיון לחודש פברואר 2021 ובנסיבות אלה בהם קיים ערעור תלוי ועומד בבית המשפט העליון הוועדה המקומית עומדת על טענותיה העקרוניות כי סעיף 13ב' לתמ"א חל על פרויקטים לחיזוק בלבד ולא על פרויקטים הריסה ובניה מחדש.
כל יתר הדברים מפורטים בחוות דעתי ותגובתי המפורטת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>מר שלמה גנץ שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]</u>

אני רוצה בנוסף לתכנית היתר הבניה העדכני ברצוני לשלוח את תכנית ההיתר הקודמת שכוללת את מדידת השטחים הבנויים בפועל בבניינים על פיה מצאנו שהשטח הבנוי המקורי הינו 955 מ"ר.

בנוסף, אני רוצה להגיב בנוגע לפסק דין דייניש, המדבר על זכויות שניתנו בתכניות אשר עקב התנאים האובייקטיביים של המגרשים נשוא פסק הדין אין אפשרות לממש את הזכויות ללא ההקלה שהתבקשה.

בעניינו תוספת 2 הקומות לא ניתנה בהליך הקלה אלה בהתאם להוראות גב/מק/2002 או בהתאם להוראות תמ"א 38 על כן ככל שמתייחסים לפסק דין דייניש הקובע כי מתן הקלה הוא זה שמעניק את הזכויות אזי יש לראות בעניינו שאישור תמ"א 38 היא זאת שהעניקה את הזכויות ועל כן הן פטורות מהיטל השבחה.

כפי שפורט לעיל להערכתנו הפרשנות בעניין אילנה פורת ופסק דין אליק רון יותר סבירה ומתאימה להוראות גב/מק/1258ו בעניין זה.

רוצה לציין בנוסף להכל שחישוב הזכויות לניצול שלא מכח תמ"א 38 לא היה תואם, לשומתי יש להתייחס למימוש מכח התכניות בהתאם לסדר הכרונולוגי מהישן לחדש.

<u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>מהו אירוע מימוש הזכויות בגינו יש לחייב בהיטל השבחה ?</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

נלקח בחשבון הסכם המכר החלקי ולפיו נמכרו חלק מזכויות הבנייה בחלקה ליזם בתמורה לקבלת דירות התמורה.

השומה נערכה בהתאם למכר החלקי והשלמה בהתאם לבקשה להיתר הבנייה.

בהתאם להסכם לדיירים בחלקה 10 דירות בבניין החדש מתוך 30 דירות שייבנו.

בהתאם להסכם, מוסכם כי שטחי הדירות החדשות הינם בכפוף לכך כי יתקבלו זכויות לשטח בנוי של עד 3,970 מ"ר (פלדלת).

ככל שזכויות הבניה שיינתנו יהיו בהיקף העולה על 3,970 מ"ר פלדלת (השטח העודף), השטח יחולק בין החוכרים לרוכשת כך שהחוכרים יקבלו 30% נטו מהשטח העודף והרוכשת תקבל את יתרתו.

בהתאם לנמסר לשמאי המשיבה מחברת שלום ונתן יזמות בע"מ, שטח דירות התמורה לדיירים כולל ממ"ד בהתאם לתכנית הבקשה להיתר כ- 1,145.8 מ"ר שטח לרישוי כולל ממ"ד ולא כולל מרפסות, מתוך 3,750.15 מ"ר סה"כ שטח לרישוי לדירות כולל ממ"דים בתכנית הבקשה להיתר (30%).

בהתאם לתמורת הדיירים בדירות בבניין, נלקח בחשבון מכר של כ- 70% (במעוגל), זכויות שנמכרו ליזם.

היזם בהתאם לחוזה משלם בנוסף מס שבח, היטלים ושכירות לדיירים, אך מנגד מקבל את קומת דירות הגג (2 דירות גג) ודירת גן.

נלקח בחשבון בין היתר חיוב למכר החלקי לתכנית 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 כן לפסיקות של שמאים מכריעים כגון ברחוב הראל 17 והל"ה 58 בגבעתיים), נקבע כי הפטור חל אך ורק במקרה של מימוש באמצעות בנייה ולא במקרה של מימוש במכר.

לפיכך נלקח בחשבון חיוב לתכנית גב/מק/2002 לחלק הנמכר ליזם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת מציין את החלטות ועדות ערר הבאות:

1. ערר (ת"א) 8188-07-18 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים
2. ערר (ת"א) 8066-03-18 פנחס רבקה ויוסף ואח', בעלי זכויות בחלקה 252 בגוש 6161, שדה בוקר 25 ו- 27, גבעתיים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים.
   ההחלטה משותפת עם עררים תא/8067/0318, תא/8124/0418, תא/8099/0318.
3. ערר (ת"א) 8068-03-18 שלום ונתן יזמות נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים.
4. ערר (ת"א) 8076-03-18 קרסו נדל"ן בעיר בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים.

סוגיית צביעת הזכויות (סעיפים 2 עד 6 לערר מותג עירוני):

ועדת הערר החילה את קביעות ועדת הערר לענייניי רישוי, בעניין ערר (ת"א) 5400/15 אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה- גבעתיים.

בסעיפים 3, 6 בהחלטת הועדה נקבע כי למטרת חישוב היטל השבחה יש לייחס את הזכויות הניתנות למימוש מכח תמ"א 38, לתמ"א, כפי שנרשם בוועדת הערר לענייני רישוי בהחלטתה בערר (ת"א) 5400/15 אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים בדיון מיום 7.11.2016.

עתירה המנהלית שהוגשה נגד החלטת ועדת הערר, עת"מ 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, גבעתיים נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה, מחוז תל-אביב נדחתה.

בפס"ד בימ"ש חוזר על הכלל לפיו הן במסלול הריסה ובניה והן במסלול תוספת על קיים, מיוחסות הזכויות שניתן להתירן מכח תמ"א 38, לתמ"א 38.

סוגית הסכם תמ"א 38 כמימוש (סעיפים 7 עד 26 לערר מותג עירוני):

נקבע כי עריכת הסכם תמ"א 38 אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין המחויב בתשלום היטל השבחה.

בהתאם להחלטה ליתן היתר בניה, נקבע המימוש הפטור מהיטל השבחה לעת מתן היתר, ומימוש הזכויות שיוותר לחיוב במועד זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ואת החלטות ועדת ערר רלוונטיות ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת ואבאר.

מעיון בהכרעת ועדת הערר בערר א. מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים מיום 14.11.2019, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

"בעניינו, בחינת ההסכם נושא החיוב מלמדת כי לעת עריכתו טרם התגבשו הזכויות הנמכרות וטרם התגבשה התמורה. מדובר בהסכם שמטרתו העיקרית היא פרויקט משותף של בעלי הזכויות ושל היזם, להריסת הבנין הקיים והקמת בנין חדש ומחוזק תחתיו, בהתאם לתמ"א 38. ביטוי מפורש לכך נמצא כאמור בהערה שנרשמה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין "בגין תמ"א 38". בתום ביצוע הפרוייקט יוותרו בעלי הזכויות המקוריים בעלי זכויות במקרקעין והתמורה שיקבלו תהיה בעיקרה דירה מחוזקת. היזם יצטרף אליהם כבעל זכויות במקרקעין. ההסכם כולו תלוי בהחלטת הועדה המקומית לאפשר הבניה לפי תמ"א 38, ובכלל זה הגדרותיו הבסיסיות – מהות המכר ומהות התמורה – המותנות בהחלטה ליתן היתר בניה.

ביטוי מובהק לאמור נמצא אף בשומת הועדה המקומית. השומה נסמכת על ההחלטה ליתן היתר בניה, ולמעשה הועדה המקומית לא יכולה הייתה לערוך שומה זאת - אף לא בעניין המימוש ב"מכר" – במנותק מההחלטה."

"עולה כי ההחלטה למתן היתר בניה היא שיצקה תוכן לעסקה. רק משניתנה נודע מה הוא החלק הנמכר, מה הוא החלק הנותר, מהו המימוש הפטור מהיטל השבחה לעת מתן ההיתר, ומה הוא מימוש הזכויות שיוותר לחיוב במועד זה. עריכת ההסכם אפשרה העברה עתידית של זכויות ואולם במועד עריכתו עדיין אין מדובר ב"העברתם" של המקרקעין, המהווה מימוש זכויות בהם." *(ההדגשה אינה במקור).*

"ודוק, עמדת הועדה המקומית לפיה עריכת ההסכם כשלעצמה מהווה מימוש זכויות במקרקעין תוצאתה חיוב שגוי ומנוגד לדין בהיטל השבחה, בגין עסקה שמהותה חיזוק מבנה."

***"סיכומו של דבר, אנו דוחים את טענות המשיבה אף בסוגיה זאת וקובעים כי עריכת ההסכם כשלעצמה אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין**. כאמור, בהתאם להחלטה ליתן היתר בניה, נקבע המימוש הפטור מהיטל השבחה לעת מתן ההיתר, ומימוש הזכויות שיוותר לחיוב במועד זה." (ההדגשה אינה במקור).*

לאור עמדתה של ועדת הערר בעניין זה במקרה אשר דומה למקרה המונח לפני, בו מדובר בפרויקט במסגרת של תמ"א 38, הריסה ובניה מחדש אשר ההסכם כולל תנאים מתלים וכפוף לאישור הוועדה המקומית את תכנית הבקשה להיתר, מימוש הזכויות הינו מועד אחד, קרי אישור תכנית הבקשה להיתר בלבד.

<u>קביעה זו תואמת להכרעות שמאי מכריעים נוספים מהסביבה הקרובה, כדלהלן</u>:

- קביעת השמאי המכריע מר יעקב פז בהחלטתו מתאריך 08.09.2019, שנערכה ברחוב גורדון 31 ו-31א' גבעתיים.
- קביעת השמאי המכריע מר מרדכי דדון בהחלטתו מתאריך 20.08.2020, שנערכה ברחוב גורדון 37א' גבעתיים.
- קביעת השמאית המכריעה הגב' גבע בלטר בהחלטתה מתאריך 20.08.2020, שנערכה ברחוב שדה בוקר 11,13,15 גבעתיים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מהן הזכויות המבוקשות בתכנית הבקשה להיתר החייבות בהיטל השבחה ?

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בגין תכניות גב/353, גב/258/א', גב/385, גב/353/ד', גב/258/ו', גב/מק/353/ה', גב/מק/2002, גב/353/ו', גב/מק/550 וזאת ביחס לשטח החייב בהיטל השבחה בגין כל תכנית, שנבחן ביחס למצב הקודם בכל תכנית.

עמדת שמאי המבקשת

בחינת סך שטחי הבניה בבקשה להיתר ו"צביעתם" למטרת בדיקת הזכויות למימוש מכח תב"ע:

בחינת סך שטחי הבניה לשימוש עיקרי למגורים המבוקשים בבקשת ההיתר שבנדון - בשלהי שנת 2019 הודיעה הוועדה המקומית למזמינה כי עליה לשנות את טבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר ולצמצם את שטחי השירות.

מכיוון שנכון למועד זה, הליך הוצאת היתר הבניה נמשך כבר במשך למעלה מ- 5 שנים (הבקשה הראשונה להיתר הוגשה בתאריך 28.7.2014), וכלל כבר הליך ערר שהוגש על החלטת הוועדה, ועל מנת שלא לשנות את תכנית הבניה, אשר כלל מרכיביה נבדקו ואושרו ע"י הועדה המקומית, הסכימה המזמינה להגדיר חלק משטח השירות כשטח עיקרי וכל זאת על מנת לקבל את אישור הוועדה לתכנית ההגשה ולהפיק את ההיתר.

בכל מקרה שינוי זה אינו מעלה או מוריד מערך ההשבחה מכיוון שכל ערכי השווי נשוא השומה, למועדים הקובעים לכל תכנית משביחה, הוערכו בגישת ההשוואה או בגישת החילוץ, לשווי מ"ר דירתי המגלם את שטחי השירות שהיו נהוגים בכל מועד.

על כן, הערכת ההשבחה תחושב בהתאם לשטח העיקרי בשימוש למגורים, כמפורט בטבלת פירוט שטחי הבניה בתכנית ההיתר:

תיאור	שטח
סה"כ שטח עיקרי לשימוש מגורים (מטבלת השטחים בהיתר)	3,375.09
סה"כ שטח עיקרי לשימוש ממ"ד (מטבלת השטחים בהיתר)	0.96
סה"כ שטח עיקרי בשימוש דירות מגורים - לבדיקת חיוב בהיטל השבחה	3,376.05
שטח 4 חדרי יציאה לגג לקיזוז בהתאם לפסיקת ועדת ערר "מותג עירוני" גב/8188/17	-160.00
סה"כ שטח עיקרי בשימוש דירות מגורים בקיזוז חדרי יציאה לגג- לבדיקת היטל השבחה	**3,216**
סה"כ שטח מותר ע"פ תמ"א 38 (מטבלת חישוב זכויות הבניה בהיתר)	1,860.56
יתרת שטח עיקרי בשימוש דירות מגורים לניצול מכח תב"ע בתוקף	1,355.49
תוספת בגין שטח חדרי המדרגות הכלול בשטח העיקרי עד לתכנית גב/מק/2002	36.00
סה"כ שטח עיקרי בשימוש דירות מגורים לבדיקת השבחה עד לתכנית גב/מק/2002	**1,391**

בדיקת התכניות במצב החדש אשר מכוחן מבוקשות זכויות הבניה כמפורט בטבלה לעיל, סך השטח העיקרי לשימוש דירות מגורים המבוקש בבקשת ההיתר שבנדון הינו 1,391 מ"ר[6].

[6] כולל 36 מ"ר חדרי מדרגות הנחשבים כשטח עיקרי בהתאם להוראות התכניות שחלו במקרקעין עד לאישור תכנית גב/מק/2002.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

להלן תחשיב סך השטח המותר לבניה בתכניות שאושרו במצב החדש, וסך השטח שהתבקש בהיתר הבניה במימוש שבנדון, אשר התבקש מכוחן:

תכנית	מתן תוקף	מהות	קומות	זכויות לקומה	סה"כ זכויות	סך השטח לבניה בחלקה	שטח מבוקש בהיתר שבנדון
גב/258א	16.12.1982	שינוי הוראות הבניה	3 מעל קומת עמודים	30% לקומה	90%	1,166 מ"ר	1,391 מ"ר
גב/385	25.8.1987	תוספת שטח למעליות	3 מעל קומת עמודים	30% לקומה רגילה+ 10% בגין 2 מעליות	100%	1,296 מ"ר	
גב/מק/258/ו	22.10.1998	תוספת שטחים שניתן לאשרם בהקלה	3 מעל קומת עמודים	30% לקומה רגילה+ 10% בגין 2 מעליות + הקלות כמותיות 6% לתכניות ישנות + 5% בגין תוספת 2 קומות	111%	1,439 מ"ר	

מהטבלה לעיל עולה כי כל שטחי הבניה שהותרו מכח תכניות גב/258א, גב/385 מומשו בבקשה להיתר שבנדון. בתכנית גב/מק/258/ו הותרה תוספת בניה בשטח 143 מ"ר[7], אך רק 95 מ"ר[8] מהשטח שנוסף התבקש מכח תב"ע בבקשת ההיתר שבנדון, ויתרת השטחים התבקשו מכח תמ"א 38.

השטח הבנוי בפועל במבנים הנדרשים לחיזוק:

להלן פירוט השטח הבנוי במבנים הנדרשים לחיזוק, בהתאם למדידת המודד ליאוניד ליפמן שהועברה לשמאי המבקשת:

תיאור	שטח במ"ר
דירה מס' 1 בנין צפוני	98.47
דירה מס' 2 בנין צפוני	97.62
דירה מס' 3 בנין צפוני	83.67
חדר מדרגות בנין צפוני	12
דירה מס' 1 בנין דרומי	88.39
דירה מס' 2 בנין דרומי	88.57
חדר מדרגות בנין דרומי	9
סה"כ שטח קומה טיפוסית	**477.72**
סה"כ שטח בנוי בשתי קומות טיפוסיות	**955.44**

[7] 11% משטח החלקה, 1,296 מ"ר.
[8] 5 מ"ר = 1,391 מ"ר – 1,439 מ"ר

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים ביחס לזכויות ההחייבות בהיטל השבחה.

ביחס לשאלת צביעת הזכויות המנוצלות בתכנית הבקשה להיתר, אציין את החלטת בית המשפט המחוזי מיום 06.05.2019 עת"מ (ת"א) 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית - מחוז תל-אביב שמציין שמאי המשיבה.

בהחלטה זו נקבע כדלהלן:

"מציינת ועדת הערר ובצדק בטיעוניה, כי "לו הייתה כוונת המחוקק כי הוראות סעיף 13 לא יחולו במקרה של הריסה לא היה צורך במינוח "על אף האמור בסעיף 13' שהרי סעיף זה ממילא אינו חל" (סעיף 34 לתגובה). כך גם הוראות סעיף 14א' לא משתמשות בביטוי "על אף האמור בסעיף ..."', תוך הפניה לסעיפים אחרים בתמ"א החלים על מסלול העיבוי בלבד. *מעבר לכך, סעיף 14א'1א' מציין על פי נוסחו כי מקום בו נותרו זכויות בניה שטרם מומשו, "יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12, 14 או ס"ק (א) לפי העניין". במילים אחרות, ניתן להבין כי במסלול ההריסה והבניה הזכויות הינן זכויות מצטברות מכוח התכניות החלות בנוסף לזכויות התמ"א* ***וראשית נצבעות מכוח התמ"א, ורק לאחר מכן נוספות עליהן זכויות מכוח התכניות הקיימות על המקרקעין, ובהן זכויות שטרם מומשו כאמור****." (ההדגשה אינה במקור).*

"מעבר לפרשנות מילולית אפשרית זו של התמ"א, מובן לביהמ"ש כי יש בפרשנות זו לתמוך בתכליתה של התמ"א והרציונל העומד בבסיס התקנתה, זה המעודד חיזוק מבנים בדרך המועדפת של הריסה ובניה מחדש, שמוביל לאותה תוצאה המצוינת לעיל. פרשנות אחרת, כפי זו המוצעת על ידי העותרת, מתמרצת יותר פרויקטים במסלול העיבוי ומאפשרת קיומן של זכויות בניה בלתי מנוצלות באופן שיטיל נטל כלכלי כבד על פרויקטים במסלול ההריסה והבניה מחדש, בדיוק כפי שסברה ועדת הערר. תוצאה זו הינה קשה ומפלה בעיני, ולמעשה אין בה כל הצדקה. אם כן, אין כל סיבה לשלול מהיזם את תמריצי התמ"א בנסיבות הפוטרות אותו מתשלום היטל השבחה, כפי שמבקשת לנהוג העותרת.".

על אף הטענה של שמאי המשיבה מציין כי בגין החלטת בית המשפט המחוזי שלעיל, הוגש ערעור לבית המשפט העליון ונקבע דיון לחודש פברואר 2021, לא מצאתי לנכון לקבל את עמדתו בעניין.

לצורך בחינת הזכויות הפטורות והחייבות בהיטל השבחה, בחנתי את טבלת חישוב זכויות הבניה כפי שמופיעה בתכנית הבקשה להיתר.

טבלה זו מפרטת במדויק את היקף הבינוי הקיים, תוספת הבניה שניתנה מהוראות תמ"א 38 וכן את השטחים שמומשו בכוח התכניות (תב"ע) החלות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

להלן פירוט מקור ניצול זכויות הבניה בהתאם למצוין בתכנית הבקשה להיתר נשוא ההחלטה:

שטחים לפי תב"ע		
1308.96	101%	בניה במגורים א'2
64.8	5%	תוספת עבור מרתף
64.8	5%	תוספת עבור מעלית
160	4	תוספת עבור חדרים על הגג (40 מ"ר)
64.8	5%	תוספת עבור 2 קומות - סטיה ניכרת
1663.36	**סה"כ שטח מותר לפי תב"ע**	
שטחים לפי תמ"א 38 3א'		
446.55	שטח קומה טיפוסית קיימת עפ"י היתר	
2	מס' קומות טיפוסיות	
59.87	שטח בנוי בקומת עמודים	
5	מס' יח"ד בקומה טיפוסית לפי היתר	
10	סה"כ מס' יח"ד עפ"י היתר	
511.55	13	שטח קומה טיפוסית מורחבת (תוספת 13 מ"ר ליח"ד)
2	סה"כ מס' קומות לחישוב מכפיל	
2.5	מכפיל לזכויות התמ"א	
1278.875	סה"כ שטח לתוספת קומות	
130	13	סה"כ תוספת שטח עפ"י יח"ד קיימות (תוספת 13 מ"ר ליח"ד)
451.68	סה"כ שטח לקומת עמודים מפולשת	
1860.555	**סה"כ שטח מותר לפי תמ"א**	
3523.915	**סה"כ שטח מותר לבניה לפי תמ"א 38 + תב"ע**	

זכויות הבניה העיקריות המבוקשות לניצול בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, הינן 3,523.37 מ"ר עיקרי המהווה את מלוא הזכויות המותרות כפי שמצוין לעיל.

לפיכך ובהתאם להוראות סעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, היקף זכויות הבניה שלא מכוח תמ"א 38, החייבות בהיטל השבחה הינן:

1. שטח בניה באזור מגורים א'2 - 101% משטח המגרש (מורכב מ- 90% בניה+ 6% הקלה כמותית + 5% בגין מעלית ראשונה).
2. תוספת עבור מרתף – 5% משטח המגרש.
3. תוספת עבור מעלית – 5% משטח המגרש (מעלית שניה).
4. תוספת עבור חדרים על הגג – 160 מ"ר (בפועל לא נבנו חדרים על הגג ושטח זה משמש כשטח עיקרי בקומות).
5. תוספת עבור 2 קומות סטיה ניכרת – 5% משטח המגרש.

זכויות בניה אלו משויכות לתכניות החלות על המקרקעין, זאת לפי סדר אישורן הכרונולוגי וביחס לכל תכנית תיבחן ההשבחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מהי הדחיה שיש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה בגין כל אחת מהתוכניות המשביחות ?

עמדת שמאי המשיבה

בתחשיב השומה ביחס להשבחה בכל תכנית, השמאי מחשב את ההשבחה בדחיה עד שנת 2013 המשקף למבנה גיל של 50 שנים.

עמדת שמאי המבקשת

מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים של המבנים:

להלן הגורמים המרכזיים הנדרשים לבדיקה, לצורך הערכת מקדם הדחיה למימוש הזכויות בתום החיים הכלכליים של המבנים בחלקה:

א. המישור הפיסי - במועד הקובע, המבנים הנדרשים לחיזוק (שני הבניינים בחלקה) בני כ- 18 שנה ובנויים בסטנדרט בניה טוב ביחס לגילם.

ב. המישור התכנוני – במועד הקובע, שטח הדירות הבנויות בבניינים (כולל מרפסות סגורות ומקורות וחדר מדרגות) הינו כ-955 מ"ר, כ- 82% מהשטח המותר בתכנית גב/258א'.
בבחינת מישור זה יש להתחשב רק במידע התכנוני הקיים במועד הקובע.

ג. המישור המשפטי – במועד הקובע, 10 הדירות בחלקה מוחכרות לחוכרים פרטיים שונים, חלק מהדירות לחוכר בודד וחלקם למס' חוכרים. במועד הקובע אין כל הוראה בחוק או בדין הקיים המאפשרת את הריסת הבניין הנדרש לחיזוק, למטרת בנייתו מחדש, בניגוד להסכמתו של אחד מיחידי החוכרים, על כן, נדרשת הסכמת כל החוכרים בחלקה להריסת הבניין.

בבחינת מקרים דומים, ניתן לראות כי ברובע 3 בתל אביב, אשר נבנה בין השנים 1930-1950, היכן שלא קיימות זכויות בניה עודפות באופן משמעותי ביחס למבנים הקיימים, לא נהרסו בנייני המגורים הקיימים ולא נבנו תחתם בניינים חדשים, אף שגילם הגיע ליותר מ- 70 שנה, ואף שערכי הקרקע ברובע 3 גבוהים משמעותית.
בבדיקת תקופת הדחייה בהחלטות השמאית המכריעה גבע בלטר בחלקות 249,622,626 בגוש 6161, כולן מתאריך 20.8.2020, ברח' שדה בוקר בגבעתיים, עולה כי בחלקות אלו היו בנויים שיכונים מתחילת שנות ה- 50 בני 2 קומות, בניצול זכויות בניה בשיעור נמוך משמעותית ביחס לבניין הנדרש לחיזוק שבנדון.
השמאית המכריעה קבעה כי את תום החיים הכלכליים בבניינים הללו לשנת 2010, כמעט 60 שנה לאחר בנייתם.
לאור שיעור ניצול הזכויות הגבוה יותר ומאפייני הבניה העדיפים בבניין הנדרש לחיזוק שבנדון, תקופת החיים הכלכליים של 70 שנה הינה סבירה.
מכל האמור לעיל, להערכת שמאי המבקשת, אורך החיים הכלכלי של הבניין הנדרש לחיזוק במועד הקובע, בהתייחס למצבו הפיסי, מיעוט זכויות הבניה העודפות ואלמנט השיתוף, הינו כ- 70 שנים מיום בנייתו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

שמאי המשיבה מבצע דחיית ההשבחה לתקופה המשקפת למבנים הבנויים בחלקה גיל כרונולוגי מרבי של 50 שנים לעומת שמאי המבקשת אשר נוקט בדחיה המשקפת גיל מרבי של 70 שנה.
בחנתי את קביעות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה לנכס שנוקט בהם שמאי המשיבה אשר קובעים דחיה המשקפת למבנים הקיימים גיל מרבי של כ- 50 שנה מהקמתם.
בנוסף, בהתאם להכרעת מר מרדכי דדון בגו"ח 6168/400 ברחוב גורדון 37 א', השמאי הביא בחשבון דחיה המשקפת חיים כלכליים של כ-50 שנים למבנה.
לפיכך, ולאור היקף הבינוי הקיים בחלקה, גיל המבנים, מצבם הפיזי, תכנוני ומשפטי ויתרת זכויות בניה ביחס לתכניות המשביחות, מצאתי לנכון לקבל דחיה המשקפת למבנים גיל מרבי של כ- 50 שנים.
במרבית זכויות הבניה החייבות בהיטל, לא מצאתי כי הייתה קיימת מניעה בניצול זכויות אלה כתוספת למבנה הקיים, לדוגמא תוספת חדרים למבנים הקיימים, תוספת שטח לדירות קיימות וכו'.
לפיכך, הדחיה שתבוצע לתום החיים הכלכליים של הנכס הינה אף על הצד הזהיר והשמרני ומגלמת את כל ההפחתות הנדרשות לרבות מושע וכו'.

השבחה בגין תכנית גב/353 (מועד קובע 09.04.1982)

עמדת שמאי המשיבה

בהתאם לתכנית הותרו חדרי גג, 23 מ"ר לכל חדר גג.
בהתחשב בבניינים הקיימים בחלקה במימוש חלקי בבניינים בני 2 קומות עם זכויות לקומות נוספות מעל, ההשבחה חלה על כל בעלי הזכויות בחלקה בדחיה עד לתום החיים הכלכליים.
נלקחו בחשבון 4 חדרי גג כפי שאושר גם בבקשה להיתר לתוספת זכויות בחלקה.

ערכי שווי:

עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מס' 88 (נכון לתחילת 6/82) שווי קרקע בבנייה רוויה בגבעתיים במקום טוב כ- $400 למ"ר קרקע מבונה.
220,000 שקל קרקע לחדר (לפי 25 מ"ר לחדר), מתקבל 8,800 שקל למ"ר ולפי שער דולר של 22 שקל, מתקבל $400 במקום טוב.

להלן ערכים משומות מכריעות בסביבה:

1. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 329 רחוב המעגל 6 קבע השמאי המכריע מר רן וירניק שווי קרקע למר"מ בסך של $320.
2. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 579 רחוב סירקין מס' 28 קבעה השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס שווי קרקע למר"מ בסך של $320.
3. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 378 רחוב פועלי הרכבת 25 קבע השמאי המכריע מר רן וירניק שווי קרקע למר"מ בסך של $320.
4. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקות 445-443 ברחוב כצנלסון מס' 89-85 קבע השמאי המכריע מר אמנון נזרי שווי קרקע למר"מ בסך של $300.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

5. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 463 רחוב הגורן 4 (במיקום נחות בצמוד למבנה מסחרי גדול הכולל סופר מגה בעיר) קבע השמאי המכריע מר בצלאל קציר שווי קרקע למר"מ בסך של $250.

תחשיב ההשבחה כדלהלן:

1. תחשיב לחלק המיוחס למכר 70%:

מהות ההשבחה – בניית חדרי יציאה לגג		מקדם	
זכויות ל 4 חדרי גג	23 מ"ר X 4	1	92 מ"ר
שווי קרקע למר"מ אקו'			320$
שווי הזכויות הנוספות			29,440$
הפחתה למיקום		0.95	27,968$
דחיה ומושע (31 שנים 6%)		0.164	4,586$
היטל ההשבחה		50%	2,293$
ב ₪ ליום 9/4/82	$/₪ 0.0197		45.17 ₪
חלקים בחלקה החייבים בהיטל	81.29%		36.71 ₪
היטל לחלק הנמכר 70%			**25.7** ₪

2. תחשיב השבחה בגין הבקשה להיתר:

סה"כ היטל השבחה לזכויות החייבות בהיטל בהתאם לתחשיב למכר = 36.71 ₪

היטל השבחה בגין חלקי הדיירים בהתאם להסכם כ- 30% = 11.01 ₪

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

טענה מקדמית - בהחלטה בערר מותג עירוני, אשר ועדת הערר החילה על כל העררים בעניין חיוב היטל השבחה בתמ"א 38 שפורטו, נרשם בסעיף 27:

"אנו מקבלים את טענות העוררים בעניין דירות הגג. אין לחייב בהיטל השבחה דירות שמתאפשרת הקמתן מכח תמ"א 38 במסגרת הקומה החלקית. אין לקבל את טענות העוררים בעניין הפרגולות, שאינן חוסות תחת הפטור הקבוע בחוק לחדרי יציאה לגג"

בהתאם לפסיקת הוועדה, זכויות אלו פטורות מהיטל השבחה.

טענה חלופית - התכנית מאפשרת תוספת שטח לחדרי יציאה לגג לכל יח"ד בקומה העליונה.

בבחינת ההשבחה לכל חלקת משנה בנפרד, יש להתחשב בגורמים הבאים:

1. <u>גורם המושע</u> – בחלקה רשום צב"מ הכולל תקנון מצוי. כל הגגות רשומים כשטחים משותפים.
2. <u>עלויות התאמה</u> - בבניין בחזית גג רעפים ובבניין בעורף גג בטון שטוח. כל מימוש מחייב שינויים משמעותיים ברכוש המשותף אשר עלותם גבוהה מהזכויות שנוספו לכל חלקה מישנה.
3. <u>התנהגות השוק</u> – בבחינת כל הבתים המשותפים ברחוב המעגל שנבנו טרם אישור תכנית גב/353, דוגמת המבנים הנדרשים לחיזוק שבנדון, בניינים מס' 2 , 2 א, 4 , 5 , 6 , 7 , 8 , 9 , 11 , חלקם בנויים גגות רעפים וחלקם בנויים גגות שטוחים, לא בוצע מימוש באף בניין מכח תכנית זו עד למועד זה.

כדאיות כלכלית – בבחינת הגורמים המפורטים לעיל, עולה כי עד למועד אישור תכנית הבקשה להיתר שבנדון לא קמו התנאים המאפשרים את מימוש הזכויות ואף לא חלה כדאיות כלכלית למימושם. למעשה, רק מימוש הזכויות מכח תכנית תמ"א 38 מצית את הכדאיות הכלכלית במימוש הזכויות מכח תכנית זו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, **משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

החוק אינו מאפשר להגדיר את מתן ההיתר כגורם המשביח, אלא רק את התכנית מכוחה הוא ניתן, כאשר בדיקת ההשבחה תיערך למועד תחילתה.
להלן החלטות ועדת ערר התומכות מסקנה זו:
ערר (ת"א) 85206/14 גראפי שלמה וגראפי שרה נ' הוועדה המקומית לתו"ב ר"ג:
"החיוב בהיטל השבחה בהתאם לשיטת המדרגות..... מחייב בחינת קיומה של השבחה למועד תחילתה של תכנית, וההשבחה אינה משתנה בשל אפשרות מאוחרת לקבלת היתר מכוחה של תמ"א 38."
ערר (ת"א) 85230/14 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' פורת:
"הוועדה המקומית מבקשת אכן, לא אחת, להסתמך על הפרמטרים שהתבקשו בבקשת היתר הבניה שהוגשה בשנת 2015. בעניין זה הדין עם המשיבים הטוענים כי לא ניתן לבחון את המשמעות הכלכלית-שמאית של זכויות שהוקנו עשר או עשרים שנה קודם לכן, בהתאם למה שהתבקש בהיתר משנת 2015."
על כן, ככל והטענה המקדמית בסעיף א' לעיל לא תתקבל, יש לדחות את ההשבחה לתום החיים הכלכליים של המבנים הבנויים בחלקה.

<u>הכרעה</u>

בחנתי את טענות הצדדים ביחס לתכנית המשביחה שבנדון ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה למעט לעניין המימוש החלקי כפי שפורט.
על אף שבמועד הקובע היו בנויים בפועל 5 דירות מגורים בקומה העליונה בשני הבניינים ולפיכך התאפשר לנצל 5 חדרי גג, שמאי המשיבה, ערך את ההשבחה בהתייחס ל- 4 חדרי גג כפי שהתבקשו בבקשה להיתר נשוא ההחלטה המהווה את גורם המימוש.
יצוין כי לבדיקתי ובהתאם לעמדת שמאי המשיבה, זכויות חדרי הגג אינן נכללות בבקשה להיתר כחדרי גג, אלא כשטח בקומות, שכן בקומה השמינית בבניין המתוכנן בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מבוקשת בניה של 2 דירות פנטהאוז.
לפיכך, לא ניתן להערכתי לייחס שטחים אלו כשטחים החוסים תחת הוראות הפטור.
על אף שניתן היה מבחינה פיזית לנצל את שטחי חדרי הגג כתוספת לבניינים הקיימים במועד הקובע בכפוף להתאמות נדרשות בגין מושע, עלויות התאמה והתנהגות השוק בסביבה הקרובה, שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.
להערכתי דחיה זו, המשקפת הפחתה של כ- 83.6% מההשבחה (מקדם 0.164) מגלמת בתוכה את כלל ההפחתות הנדרשות בעניין זה לרבות המימוש החלקי בסביבה של זכויות אלו מועד הקובע.
בחנתי את ערכי השווי שנוקט בהם שמאי המשיבה למועד הקובע ומצאתי לנכון לקבל אותם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לסיכום תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

מרכיב		תוצאה
זכויות בניה ל- 4 חדרי גג במ"ר	23 מ"ר X 4	92
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'		$ 320
שווי הזכויות הבניה בגג נשוא המימוש		$ 29,440
הפחתה למיקום	0.95	$ 27,968
ההשבחה בדחיה ומושע (31 שנים 6%)	0.164	$ 4,586
היטל ההשבחה (50%)		$ 2,293
היטל ההשבחה ב- ₪ ליום 09.04.1982	$/₪ 0.0197	45.17 ₪
חלקים בחלקה החייבים בהיטל השבחה		81.29%
היטל ההשבחה לחלקים החייבים בהיטל השבחה		**36.72** ₪

<u>השבחה בגין תכנית גב/258/א' (מועד קובע 31.12.1982)</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

מהות ההשבחה תוספת שטח עיקרי.

עפ"י התכנית אחוזי הבנייה באזור מגורים א- 2 הוגדלו ל: 3 קומות X 30% וסה"כ 90%.

מצב קודם ניתן היה לבנות 23% עיקרי X 3 קומות + 30% מרפסות (מהשטח עיקרי) כאשר 1/3 משטח המרפסות ניתנות היו לקירוי במסגרת קווי הבניין + 5% נספח (מבנה עזר).

ערכי שווי:

עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מס' 89 (נכון לתחילת 3/83) - שווי קרקע בבנייה רוויה בגבעתיים במקום טוב נע בטווח של $600 - $480 למ"ר קרקע מבונה.

בשומות מכריעות בגבעתיים נקבע שווי קרקע למר"מ למועד התכנית בין $280 - $480, להלן מס' דוגמאות:

1. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 329 רחוב המעגל 6 קבע השמאי המכריע מר רן וירניק שווי קרקע למר"מ בסך של $400.
2. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 579 רחוב סירקין מס' 28 קבעה השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס שווי קרקע למר"מ בסך של $420.
3. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 378 רחוב פועלי הרכבת 25 קבע השמאי המכריע מר רן וירניק שווי קרקע למר"מ בסך של $440.
4. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 463 רחוב הגורן 4 (במיקום נחות בצמוד למבנה מסחרי גדול הכולל סופר מגה בעיר) קבע השמאי המכריע מר בצלאל קציר שווי קרקע למר"מ בסך של $280.
5. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקות 445-443 ברחוב כצנלסון מס' 89-85 קבע השמאי המכריע מר אמנון נזרי שווי קרקע למר"מ בסך של $400.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה כדלהלן:

1. תחשיב לחלק המיוחס למכר 70%:

מצב קודם:

	שטח במ"ר	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
עיקרי	894.24	1	894.24
מרפסות פתוחות	178.848	0.5	89.424
מרפסות סגורות	89.424	1	89.424
מבנה עזר	64.8	0.3	19.44
סה"כ			1,092.52 מ"ר אקו'

מצב חדש:

90% X 1,296 מ"ר = 1,166.4 מ"ר.

ההשבחה במ"ר אקו'	73.88 מ"ר
שווי קרקע למר"מ אקו'	400$
סה"כ ההשבחה	29,552$
הפחתה למיקום 0.95X	28,074.4$
דחיה ומושע 0.164 X	4,604$
היטל ההשבחה 50%	2,302$
ב ₪ ליום 31/12/82 לפי שע"ח 0.0337 ₪/$	77.57
חלקים בחלקה החייבים בהיטל 81.29%	63 ₪
היטל לחלק הנמכר 70%	**44.1** ₪

2. תחשיב השבחה בגין הבקשה להיתר:

סה"כ היטל השבחה לזכויות החייבות בהיטל בהתאם לתחשיב למכר = 63 ₪

היטל השבחה בגין חלקי הדיירים בהתאם להסכם כ- 30% = 18.9 ₪

עמדת שמאי המבקשת

שטחי הבניה מכח תכנית זו מנוצלים מכח התב"ע בבקשת ההיתר שבנדון.

טרם אישור תכנית גב/258 א' המצב התכנוני נקבע בהתאם לתכנית המתאר הכללית לגבעתיים גב/53 תוך הטמעת התיקונים שאושרו לתכנית זו בתכניות גב/123, גב/159, גב/170, גב/258.

לאחר אישור תכנית, הותרו שטחי בניה בשיעור כולל של 30% לקומה, בשלוש קומות.

להלן השוואת המצב הקודם למצב החדש:

תיאור הזכויות	**אחוזי בניה משטח המגרש**	**אחוזי בניה משטח הבניה**	**שטח בניה**
שטח בניה ע"ק	69%		894.24
שטח מרפסות שהותרה סגירתן		10%	89.42
יתרת שטח מרפסות		20%	178.85
סה"כ שטח בניה במצב הקודם			**1162.51**
סה"כ שטח בניה במצב החדש	90%		**1166.40**
ההפרש בין המצב הקודם לחדש			**4**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

מהאמור לעיל עולה כי התכנית מגדילה את שטח הבניה הכולל ב- 4 מ"ר בלבד, ומשפרת במעט את אפשרויות השימוש בחלק מהשטח. בהתחשב בגיל המבנים הנדרשים לחיזוק והעובדה כי במועד הקובע הינם מאוכלסים, תרומת התכנית לשווי המקרקעין זניחה (ראה גם החלטת השמאית המכריעה גבע בלטר ברח' בלוך 14 גבעתיים, גו"ח 6168/609 מתאריך 20.08.2020.

תחשיב חלופי:

<u>מחירים למועד הקובע ומקדם אקו' לשטח מרפסת פתוחה:</u>

להלן ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים לשווי מ"ר מבונה במועד הקבוע לתכנית גב/258/א בסביבה הקרובה של הנכס:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	מקדם מ. סגורה	מקדם מ. פתוחה	הערות
וירניק רן	6168/329	המעגל 6	$400	1.00	0.70	
בצלאל קציר	6168/463	הגורן 4	$280	1.00	0.70	
וירניק רן	6168/378	פועלי הרכבת 25	$440	1.00	0.70	ממוקם בראש הגבעה

בהתאם למיקום ומאפייני החלקה, להערכת שמאי המבקשת, שווי הקרקע הינו $400/מ"ר קרקע מבונה.

תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המבקשת, כדלהלן:

תיאור הזכויות	אחוזי בניה משטח המגרש	אחוזי בניה משטח הבניה	שטח בניה	מקדם אקו'	סה"כ מר"מ אקו'
שטח בניה עיקרי	69%		894.24	1	894.24
שטח מרפסות שהותרה סגירתן		10%	89.42	1	89.42
יתרת שטח מרפסות		20%	178.85	0.70	125.19
סה"כ			**1162.51**		**1,108.86**

תכנית גב/258/א

תיאור הזכויות	אחוזי בניה משטח המגרש	אחוזי בניה משטח הבניה	שטח בניה	מקדם אקו'	סה"כ מר"מ אקו'
שטח בניה ע"ק	90%		1166.40	1	1,166.40
סה"כ			**1166.40**		**1,166.40**

תחשיב ההשבחה

תוספת זכויות בגין אישור תכנית גב/258א', במונחי מר"מ אקו'	57.54
שווי קרקע למר"מ אקו'	$400
שער הדולר במועד הקובע	0.0337 ₪
סה"כ השבחה למגרש פנוי במועד הקובע	776 ₪
מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים של המבנה (52 שנה, שיעור היוון 6%)	4.83%
שיעור החלקים ברכוש המשותף של תתי החלקות החייבות בהיטל השבחה	81.29%
סה"כ השבחה לחיוב במימוש בבקשת ההיתר שבנדון	**30.47 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בהתאם לתכניות החלות במצב הקודם, זכויות הבניה הינן 23% עיקרי X 3 קומות + 30% מרפסות (מהשטח לבניה) כאשר 1/3 משטח המרפסות ניתנות היו לסגירה.
הצדדים מסכימים כי במצב הקודם זכויות בניה מכוח התכניות החלות הינו גבוה יותר מהשטח הקיים בהיתרי בניה.
במצב החדש היקף הבינוי באזור מגורים א'2 הוגדלו ל: 3 קומות 30% X וסה"כ 90%, כאשר לא ניתן יהיה להתיר תוספות שטחים מתוכניות להקמת מרפסות, מבני עזר וכד'.
הצדדים אינם חלוקים כי שווי למ"ר קרקע מבונה למועד הקובע הינו 400 $ למ"ר.
לאחר בחינת הכרעות שמאים מכריעים נוספים מהסביבה הקרובה מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים לעניין.
הצדדים חלוקים ביחס למקדם האקו' של המרפסות הפתוחות במצב הקודם.
שמאי המשיבה נוקט במקדם אקו' של 0.5 ושמאי המבקשת נוקט במקדם של 1 או לחילופין 0.7.
בחנתי את קביעות שמאים מכריעים בסביבה כפי שנוקט שמאי המבקש ומצאתי לנכון לקבל את טענתו למקדם אקו' 0.7 למרפסת פתוחה.

תחשיב ההשבחה הסופי הינו כדלהלן:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
שטח אקו' מצב הקודם			
עיקרי - 69%	894.24	1	894.24
מרפסות פתוחות	178.85	0.7	125.1936
מרפסות סגורות	89.424	1	89.424
מבנה עזר	64.8	0.15	9.72
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם			**1118.58**
שטח אקו' מצב החדש			
עיקרי - 69%	1166.4	1	1166.4
סה"כ שטח אקו' במצב החדש			**1166.4**
ההשבחה			
תוספת זכויות במ"ר אקו'			47.82
שווי מ"ר קרקע מבונה			$ 400
שער הדולר במועד הקובע			₪ 0.0337
סה"כ השבחה בש"ח			₪ 645
מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים (n=31, i=6%)			0.164
ההשבחה לאחר דחיה			₪ 106
היטל ההשבחה (50%)			**₪ 53**
היטל השבחה לחלק החייב בהיטל (81.29%)			**₪ 43**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין תכנית גב/385 (מועד קובע 09.09.1987)

עמדת שמאי המשיבה

דחיה - 0.219 (26 שנה 6%).

בהתאם לתכנית, באזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות ומעלה יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5% משטח המגרש לשם התקנת מעלית או מכפלה של אותם מספר המעליות שיותקנו באותו בניין (סה"כ 2 מעליות בחלקה שבנדון כפי שאושר גם בבקשה להיתר).

ערכי שווי:

עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מס' 97 (מ- 6/1987) - שווי קרקע בבנייה רוויה בגבעתיים במקום מעולה נע בטווח של $560 - $440 למ"ר קרקע מבונה ($11,000-14,000 קרקע לחדר).

שווי קרקע באזור בינוני $360 - $280 למ"ר קרקע מבונה ($7,000-9,000 קרקע לחדר).

1. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 597 רחוב סירקין מס' 28 קבעה השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס שווי קרקע למר"מ בסך של $430.
2. בשומה מכרעת ברחוב ויצמן מס' 16א ברחוב ראשי הכולל מסחר קבע השמאי המכריע מר בצלאל קציר שווי קרקע למר"מ לשנת 1987 בסך של $400.
3. בשומה מכרעת ברחוב ז'בוטינסקי מס' 47 גוש 6160 חלקה 68 קבע השמאי המכריע מר ניקי פרימו שווי קרקע למר"מ לשנת 1987 בסך של $500.

לסיכום, שווי קרקע למ"ר קרקע מבונה: $440 X 0.95 מיקום = $418 X 1.5889 ₪ = 664 ₪.

תחשיב ההשבחה:

1,296 מ"ר X 10% = 129.6 מ"ר X 664 ₪ למ"ר קרקע מבונה X 0.9 זכות מותנית X 0.219 = 16,961 ₪.

היטל ההשבחה 50% = 8,480.5 ₪.

חלקים חייבים בהיטל 81.29% = 6,894 ₪.

היטל לחלק הנמכר 70% = 4,826 ₪.

היטל לחלקי הבעלים 30% = 2,068 ₪.

עמדת שמאי המבקשת

תכנית גב/385 מחילה את הוראות תכנית גב/202, מאפשרת תוספת של 5% לשטח העיקרי בגין כל מעלית שנבנית בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים. בבקשה להיתר שבנדון מבוקשת בניית 2 מעליות המקנה תוספת של 10% משטח המגרש לשטח העיקרי.

מכיוון שהמימוש שבנדון בדרך של קבלת היתר, המימוש הוא מלא (בהתאם להלכת אליק רון) וההשבחה תחושב בהתאם להשבחה במועד אישור התכנית.

בבחינת ההשבחה במועד אישור התכנית, יש להביא בחשבון את הגורמים הבאים:

1. בחלקה קיימים 2 מבנים בנויים, בני 2 קומות מעל קומת עמודים.
   הצורך לבניית מעלית בבניינים הקיימים נמוך מאוד, ובהתאם התועלת.
2. בהתאם לתכנית הראשית מותר לבנות 3 קומות מעל קומת עמודים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

3. התועלת מבניית מעלית שניה לבניין שייבנה בתום החיים הכלכליים, אשר בהתאם לתכניות המאושרות במועד תחילת התכנית יהיה בן 3 קומות מעל קומת עמודים, נמוכה.
מניסיון השמאי, לא קיימים בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים שנבנו בשנות ה- 80 וכוללים 2 מעליות.
עלות מעלית קטנה ל- 4 נוסעים בבניין שאינו גבוה (עד 5 תחנות, דלתות כנף בתחנות דלת אוטומטית בתא) הינה בסך 18,200 ₪[9].
להערכת השמאי, העלות העודפת בבניה ביחס לתועלת השולית הנמוכה מהמעלית השנייה, הינה בשיעור של כ- 50% מעלות בנייתה, בסך 9,100 ₪.

בהתאם, ההשבחה תוערך בדחיה לתום החיים הכלכליים של המבנים הנדרשים לחיזוק.
בהתאם לכל האמור לעיל, ההשבחה תחושב בהתאם לתוספת השטח המותר בבניית מעלית אחת בבניין.

מחירים:

בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה של הנכס לא חושבה השבחה בגין תכנית זו.
להלן ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים לשווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקבוע לתכנית גב/385 בגבעתיים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
דורית פריאל	6154-441	הל"ה 58	$400
נאוה סירקיס	6168-597	סירקין 28	$430
רינת וייס רביב	6161-258	יצחק שדה 3	$400
גבע בלטר	6168-609	בלוך 14	$370

בהתאם למיקום ומאפייני החלקה, בצמוד לדרך בן גוריון ברמת גן, בסביבה מרוחקת ממרכז העיר גבעתיים ומתל אביב, להערכת השמאי, שווי הקרקע הינו $400 /מ"ר קרקע מבונה.

מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים של המבנים:

בהתאם למפורט, אורך החיים הכלכלי של המבנים הנדרשים לחיזוק במועד הקובע, בהתייחס למצבם הפיסי, מיעוט זכויות הבניה העודפות ואלמנט השיתוף, הינו כ- 70 שנים מיום בנייתם, כ- 47 שנים מהמועד הקובע לתכנית גב/385.

[9] עלות מעלית בהתאם למאגר מחירים לענף הבניה בהוצאת דקל-שירותי מחשב להנדסה בע"מ, מחודש מאי 1987.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה:

להלן תחשיב מלוא ההשבחה בגין תכנית גב/385:

סה"כ מר"מ אקוו' בתכנית גב/258/א					
תיאור הזכויות	**אחוזי בניה משטח המגרש**	**אחוזי בניה משטח הבניה**	**שטח בניה**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מר"מ אקוו'**
שטח בניה ע"ק	90%		1166.40	1	1,166.40
סה"כ			**1166.40**		**1,166.40**
סה"כ מר"מ אקוו' בתכנית גב/385					
תיאור הזכויות	**אחוזי בניה משטח המגרש**	**שטח בניה**	**מקדם תועלת וכדאיות כלכלית**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מר"מ אקוו'**
שטח בניה ע"ק	90%	1166.40	100%	1	1,166.40
תוספת שטח לשתי מעליות	10%	129.60	100%	1	129.60
סה"כ			**1296.00**		**1,296.00**
תחשיב ההשבחה					
השבחה בגין אישור תכנית גב/385, במונחי מר"מ אקוו'					129.60
שווי קרקע למר"מ אקוו'					$400
שער הדולר במועד הקובע					₪ 1.589
סה"כ השבחה למגרש פנוי במועד הקובע					₪ 82,374
עלות עודפת ביחס לתועלת השולית בבניית מעלית שנייה					₪ -9,100
השבחה בקיזוז העלות העודפת למעלית שניה בבניין					₪ 73,274
מקדם דחייה ראוי לתום החיים הכלכליים של המבנה (47 שנה, שיעור היוון 6%)					6.47%
שיעור החלקים ברכוש המשותף של תתי החלקות החייבות בהיטל השבחה					81.29%
סה"כ השבחה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית גב/385					**₪ 3,851**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת.

במקרה הנידון, תכנית הבקשה להיתר נשוא המימוש כוללת מעבר לזכויות הבניה הפטורות מהיטל השבחה בתמ"א 38 זכויות בניה נוספות מכוח תב"ע כפי שפורט.

תכנית הבקשה להיתר כוללת 2 מעליות נוסעים ולפיכך בשטח העיקרי המותר לבניה נוספו 5% בגין כל מעלית וסה"כ 10% משטח המגרש שטח עיקרי לניצול.

התכנית המשביחה קבעה כי *"באזורים בהם תאשר הוועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות ומעלה, <u>יהיה בסמכותה</u> לאשר תוספת 5% משטח המגרש לשטח הרצפות...." (לכל מעלית).*

בהתאם לעמדת שמאי המשיבה זכויות אלו מותנות ולפיכך הביא בחשבון 90% מההשבחה בלבד.

בהתאם לעמדת שמאי המבקשת, המימוש שבנדון בדרך של קבלת היתר והינו מלא.

בחנתי את פסיקת בית המשפט העליון בעניין אליק רון רע"א 3002/12 מיום 15.07.2014.

בימ"ש נדרש לשאלה מה דינן של זכויות מותנות שנכללו בתכנית מתאר מקומית, אשר אושרו לאחר שהקרקע נמכרה לאדם אחר, לצורך החיוב בהיטל השבחה, ופסק כי מדובר באירוע מס אחד של השבחה בעת אישור התכנית, כאשר "המועד הקובע" לחישוב ההשבחה הוא יום תחילת התכנית, אך מימוש הזכויות הוא דו-שלבי: בעת המכירה; בעת אישור הזכויות בפועל לצורך קבלת היתר בניה, כאשר ניתן לגבות היטל חלקי בגין כל אחד מהשלבים.

לפיכך, עולה כי מלוא ההשבחה בהתאם לפסיקת בית המשפט מיוחסת לתכנית אולם החיוב בהיטל כפוף למימוש.

במקרה שבנדון, המימוש הינו מימוש מלא בבקשה להיתר בניה ולפיכך להערכתי יש לייחס את מלוא זכויות הבניה הנוספות למועד הקובע של אישור תכנית גב/385, זאת על אף שאושרו בהמשך תכניות נוספות אשר ביטלו את ההתניה ואת שיקול דעת הוועדה ביחס לתוספת זכויות אלו.

הגב' גבע בלטר לנכס בגו"ח 6161/249, שדה בוקר 11,13,15 בגבעתיים קבעה באופן דומה, כדלהלן:

"בהתחשב בעובדה כי זכויות בגין בניית מעליות מחייבות אישור של הועדה המקומית ועפ"י עקרונות פס"ד אליק רון הרי ששיעור ההשבחה שיש להביא בחשבון במימוש במכר הינו בשיעור של 75% ובמועד המימוש בהיתר לאחר אישור הזכויות בפועל יובא בחשבון השבחה של 25%. אולם, מאחר וההשבחה מחושבת בשלב אחד ולמועד המימוש בהיתר בלבד, יש להביא בחשבון 100% השבחה."

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 418 $ למ"ר קרקע מבונה ומאידך שמאי המבקשת נוקט בשווי של 400 $ למ"ר קרקע מבונה.

קביעת הגב' דורית פריאל שנוקט בה שמאי המבקשת בסך 400 $ למ"ר קרקע מבונה הינה לקרקע הממוקמת בסמוך לבית קברות נחלת יצחק ולפיכך להערכתי במיקום נחות.

קביעות שמאים מכריעים נוספים מהסביבה הקרובה ביחס לתכנית המשביחה:

- הגב' שושי שרביט שפירא לנכס בגו"ח 6168/180 ברחוב גורדון 33, קבעה שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 450 $ למועד הקובע.
- מר שלומי יפה בגו"ח 6168/704 ברחוב גורדון 29, קבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 500 $ למועד הקובע.
- מר ג'קי פז בגו"ח 6168/177 ברחוב גורדון 31, 31א, קבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 410 $ למועד הקובע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, **משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

- הגב' גבע בלטר בגו"ח 6167/591 ברחוב השניים 24, קבעה שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 450 $ למועד הקובע.

בהתבסס על קביעות שמאים אלה וקביעות שמאים מכריעים נוספים כפי שמציינים שמאי הצדדים, מצאתי לנכון לקבל את ערכי שווי מ"ר קרקע מבונה שנוקט בו שמאי המשיבה בסך 418 $ למ"ר.

הצדדים אינם חלוקים כי השטח נשוא ההשבחה הינו 129.6 מ"ר (1,296 מ"ר שטח חלקה X 10%).

לא מצאתי לנכון לקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת לבניית מעלית שכן במועד הקובע בנויים בחלקה 2 מבנים שלהם אף ניתן היה להוסיף מעלית נוסעים ואף בבניית מבנה חדש בתום החיים הכלכליים של המבנה 2 מעליות נוסעים הינן סבירות.

הנ"ל תואם לקביעת הגב' גבע בלטר לנכס בגו"ח 6161/249, שדה בוקר 11,13,15 בגבעתיים שם קבעה:

"אינני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות עודפות, שכן בהתחשב במאפייני הסביבה לתוספת מעלית שניה תרומה לנכס".

תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

ההשבחה	
תוספת זכויות במ"ר אקו'	129.60
שווי מ"ר קרקע מבונה	418 $
שער הדולר במועד הקובע	1.589 ₪
סה"כ השבחה בש"ח	86,081 ₪
מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים (n= 26, i=6%)	0.2198
ההשבחה לאחר דחיה	18,921 ₪
היטל ההשבחה (50%)	**9,461** ₪
היטל השבחה לחלק החייב בהיטל (81.29%)	**7,691** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין תכנית גב/353/ד' (מועד קובע 12.08.1994)

עמדת שמאי המשיבה

ערכי שווי:

בשומות מכריעות בגבעתיים נקבע שווי קרקע למר"מ בין $800 - $1,100. לדוגמא מסביבת הנכס:

1. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 329 רחוב המעגל 6 קבע השמאי המכריע מר רן וירניק שווי קרקע למר"מ בסך של $1,000.
2. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 579 רחוב סירקין מס' 28 קבעה השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס שווי קרקע למר"מ בסך של $850.
3. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 378 רחוב פועלי הרכבת 25 קבע השמאי המכריע מר רן וירניק שווי קרקע למר"מ בסך של $1,000.
4. בשומה מכרעת של מר אמנון נזרי ברחוב סירקין מס' 24 בגוש 6168 חלקה 712, נקבע ע"י השמאי המכריע שווי קרקע למ"ר פרגולה לתכנית גב/353/ד' בסך של $100 (לפי מקדם לפרגולה 0.1 משווי למר"מ של $1,000 בהתאם לקביעת שמאי הוועדה).
5. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 463 רחוב הגורן 4 (במיקום נחות בצמוד למבנה מסחרי גדול הכולל סופר מגה בעיר) קבע השמאי המכריע מר בצלאל קציר שווי קרקע למר"מ בסך של $800.
6. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקות 445-443 ברחוב כצנלסון מס' 89-85 קבע השמאי המכריע מר אמנון נזרי שווי קרקע למר"מ בסך של $900.

תחשיב ההשבחה כדלהלן:

1. תחשיב לחלק המיוחס למכר 70%:

תוספת פרגולות בגג:

	מקדם	
23 מ"ר פרגולה X 4	0.1	9.2 מ"ר אקו'
שווי למר"מ		1,000$
סה"כ ההשבחה		9,200$
הפחתה למיקום	0.95	8,740$
דחיה (19 שנים 6%)	0.33	2,884$
ב- ₪ ליום 12/8/94	3.028 ₪	8,732 ₪
היטל ההשבחה	50%	4,366 ₪
חלקים בחלקה שחייבים בהיטל	81.29%	3,549 ₪
היטל השבחה לחלק הנמכר בחוזה	**70%**	**2,484** ₪

2. תחשיב השבחה בגין הבקשה להיתר:

בהתאם לבקשה להיתר סה"כ 80.92 מ"ר פרגולות מבוקשות בגג.

נלקח בחשבון כי בהתאם לחיוב למכר חויבו סה"כ בגין 64.4 מ"ר (92 מ"ר X 70% למכר), ובהתאם היתרה לחיוב לבקשה להיתר בסך 16.52 מ"ר.

16.52 מ"ר X 0.1 (מקדם פרגולה) X $ 1,000 X 0.95 מקדם מיקום X 3.028 ₪ X 0.417 = 1,982 ₪

היטל ההשבחה (50%) = 991 ₪.

החלקים החייבים בהיטל 81.29% = 805 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

תכנית גב/353/ד קובעת הוראות לבניית מתקנים, חדרי יציאה לגג ופרגולות פתוחות ללא קירוי או קירות. שטח חדרי היציאה לגג והוראות בנייתם דומים למאושר בתכנית גב/353.
במימוש שבנדון מבוקשות 2 פרגולות זיזיות פתוחות, ללא כיסוי או עמודים (ראה תשריטי החזיתות והחתכים בתכנית הבקשה להיתר).

א. <u>טענה מקדמית</u> - עלות בניית הפרגולות המבוקשות במימוש שבנדון אינה עולה על תרומתן במועד הקובע[10].

ב. <u>טענה חלופית</u> - במועד אישור בקשת ההיתר בניית פרגולות מסוג זה מותר בשטח של עד 50 מ"ר או רבע משטח הגג הפנוי, ראה לסעיף 4(י) בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. בניית הפרגולות המבוקשות אף לא חייבת כלל בהיתר בניה בהתאם לתיקון 101 לחוק התו"ב.

סה"כ שטח הגג הפנוי הינו 226.88 מ"ר, על כן, שטח פרגולות בשיעור רבע משטח הגג, בגודל 56.72 מ"ר, מבוקש ומותר מכח תקנות חוק התו"ב וכלל אינו חייב בהיטל השבחה, בדומה לגזוזטראות בשטח של עד 14 ובלבד ששטחן הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר לדירה.[11]
ככל והטענה המקדמית בסעיף א' לעיל לא תתקבל, יש לחייב בגין פרגולות בשטח של 24.2 מ"ר בלבד[12], אשר מבוקשים מכח תכנית גב/353/ד.

[10] לדוגמא את החלטות השמאית המכריעה גבע בלטר, בחלקות 249,622,626, בגוש 6161, כולן מתאריך 20.8.2020, ברח' שדה בוקר בגבעתיים והחלטתה ברח' בלוך 14 גבעתיים, גו"ח 6168/609 מתאריך 20.08.2020.

[11] לדוגמא החלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי ברח' אוסישקין 10 בהרצליה, גוש 6539 חלקה 123 מתאריך 19.5.2016, סעיף 10.

[12] 4.2 מ"ר = 56.72 מ"ר – 80.92 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בחנתי את טענות הצדדים למחלוקת.

להערכתי קיימת השבחה בגין האפשרות לבניית פרגולות במרפסת הגג.

במידה ועלות הקמת הפרגולות הייתה אכן גבוה מתרומתן לשווי, סביר כי לא היו מנוצלים שטחים אלו בבקשות רבות להיתרי בניה בסביבה הקרובה[13] ובנכס נשוא ההחלטה.

ביחס לטענה החלופית של שמאי המבקשת אציין כי סעיף 4(י) בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, קובע כי "לא יראו שטח מצללה כשטח מקורה" לצורך חישוב השטחים הבנויים במבנה הינו משנת 2013 ואינו רלוונטי למועד הקובע.

לא הוכח לי כי במועד הקובע היו קיימות תקנות נוספות שהתירו בניית פרגולה, לכן מצאתי לנכון לדחות את טענת שמאי המבקשת בעניין זה.

בחנתי את ערכי השווי וקביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה ביחס למקדם ההשבחה לפרגולה, כפי שנוקט בהם שמאי המשיבה ומצאתי לנכון לקבל אותן.

תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

ההשבחה	
שטח פרגולות לפי תכנית בקשה להיתר במ"ר	80.92
מקדם השבחה אקו' לפרגולות	0.10
שווי מ"ר קרקע מבונה	$ 1,000
הפחתה למיקום	0.95
שער הדולר במועד הקובע	₪ 3.028
מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים (n=19, i=6%)	0.33
סה"כ השבחה בש"ח	₪ 7,693
היטל ההשבחה (50%)	**₪ 3,847**
היטל השבחה לחלק החייב בהיטל (81.29%)	**₪ 3,127**

[13] בין היתר הכרעת מר יעקב פז לנכס בגו"ח 6161/361 ברחוב המעיין 11 והכרעת הגב' גבע בלטר בגו"ח 6161/249, שדה בוקר 11,13,15.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין תכנית גב/מק/258/ו' (מועד קובע 06.11.1998)

עמדת שמאי המשיבה

ערכי שווי:

מכרז רמ"י בגבעתיים מיום 9/2/1999 – גוש 6156 חלקה 613, רחוב טבנקין מס' 20.

שטח המגרש 1,431 מ"ר מחיר זכייה – 8,800,000 ₪. בדולר - 2,154,222$.

זכויות בנייה – 123% עיקרי + חדרי גג.

בפועל בנו 20 יח"ד בחלקה.

ניתוח העסקה, כדלהלן:

יעוד	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	1.23	1,760	1	1,760 מ"ר
ממ"דים	ל- 20 יח"ד	150	1	150
חדרים על הגג	ל- 4 דירות	23 מ"ר (במועד המכרז הותר 23 מ"ר חדר גג לכל דירה עליונה)	1.3	119.6
פרגולות מאלמנטים ניידים	ל- 4 דירות	92	0.7	64.4
סה"כ מ"ר אקוו'				2,094 מ"ר
שווי למר"מ במעוגל **ללא מע"מ וללא פיתוח**				**1,030$**

בתאריך 31/10/1999 נמכר מגרש עם מבנה להריסה ברחוב רחל 3 – גוש 6154 חלקה 491:

המגרש ביעוד אזור מגורים ב-2 137% עיקרי + חדרי גג (23 מ"ר במועד העסקה).

שטח המגרש – 506 מ"ר. המחיר המוצהר בעסקה 1,000,000$, מס שבח העריך את המגרש ב 1,125,000$ (מאחר והיטל השבחה חל על הקונים). בפועל נבנה על המגרש בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 12 יח"ד ומתוכן 3 דירות עם חדרים על הגג.

ניתוח העסקה, כדלהלן:

יעוד	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	1.37	693.2	1	693.2 מ"ר
ממ"דים	ל- 12 יח"ד	90	1	90
חדרים על הגג	ל- 3 דירות	69 מ"ר (במועד העסקה הותר 23 מ"ר חדר גג לכל דירה עליונה)	1.3	89.7
פרגולות מאלמנטים ניידים	ל- 3 דירות	69 מ"ר	0.7	48.3
סה"כ מ"ר אקו'				921.2 מ"ר
שווי למר"מ במעוגל בהתאם לתמורה מוצהרת				**1,085$**
שווי למר"מ לפי השווי שנקבע במס שבח לעסקה				**1,221$**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בשומות מכריעות בגבעתיים נקבע שווי קרקע למר"מ למועד התכנית בין $850 - $1,200, לדוגמא מסביבת הנכס:

1. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 329 רחוב המעגל 6 קבע השמאי המכריע מר רן וירניק שווי קרקע למר"מ בסך של $1,000.
2. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 579 רחוב סירקין מס' 28 קבעה השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס שווי קרקע למר"מ בסך של $1,000.
3. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 378 רחוב פועלי הרכבת 25 קבע השמאי המכריע מר רן וירניק שווי קרקע למר"מ בסך של $1,000.
4. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 463 רחוב הגורן 4 (במיקום נחות בצמוד למבנה מסחרי גדול הכולל סופר מגה בעיר) קבע השמאי המכריע מר בצלאל קציר שווי קרקע למר"מ בסך של $900.
5. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקות 445-443 ברחוב כצנלסון מס' 89-85 קבע השמאי המכריע מר אמנון נזרי שווי קרקע למר"מ בסך של $1,000.
6. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 712 רחוב סירקין מס' 24 – קבע השמאי המכריע מר אמנון נזרי שווי קרקע למר"מ $1,000.

תחשיב ההשבחה כדלהלן:

1. תחשיב לחלק המיוחס למכר 70%:

מקדם הדחייה הינו 0.417 (15 שנים 6%).

במסגרת התוכנית נוספו עוד 6% בנייה עיקריים וסה"כ ניתן לבנות 101% כולל זכות מוקנית למעלית ראשונה.

בגין 5% מעלית ראשונה חויבו לתכנית גב/385.

בתכנית גב/258/ו' 5% בגין מעלית ראשונה הינה זכות מוקנית ובהתאם החיוב הינו בגין ביטול הזכות המותנית.

שווי קרקע למר"מ $1,000 X 0.95 מיקום X 4.232 ₪ = 4,107 ₪.

1296 מ"ר X 6% = 77.67 מ"ר X 4,107 ₪ X 0.417 (דחיה ומושע) = 133,173 ₪.

1296 מ"ר X 5% = 0.1 (ביטול זכות מותנית למעלית) X 4,107 ₪ X 0.417 (דחיה) = 11,097 ₪.

סה"כ ההשבחה	= 144,270 ₪
היטל ההשבחה (50%)	= 72,135 ₪
החלקים החייבים בהיטל 81.29%	= 58,638 ₪
היטל לחלק הנמכר בחוזה כ- 70%	= 41,047 ₪

2. תחשיב השבחה בגין הבקשה להיתר:

החלקים החייבים בהיטל בחלקה בהתאם לתחשיב למכר	= 58,638 ₪
היטל לחלקי הדיירים 30%	= 17,591 ₪

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

התכנית מחילה את ההקלות הכמותיות המותרות בתקנות התכנון והבניה, הכוללות 6% בגין שיפור תכנון לתכניות ישנות, 2.5% בגין תוספת קומה מעבר למס' הקומות המותר, ועד 5% בגין תוספת 2 קומות, סה"כ 11%. עפ"י החלטת ועדת ערר 85230/14 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' פורת, לא נדרשת הקלה לתוספת הקומות

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

עצמן, מה גם שבענייננו ניתנה תוספת קומות מכח תמ"א 38, לפיכך תוספת הזכויות בשיעור 5% בגין תוספת 2 קומות תחושב מכח תכנית זו.
בהתאם לתחשיב המפורט, בבקשת ההיתר שבנדון מבוקש שטח של 95 מ"ר מכח תכנית זו, יתרת השטחים מבוקשים מכח תכניות קודמות ותמ"א 38.

מחירים:

להלן ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים לשווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקבוע לתכנית גב/258/א בסביבה הקרובה של הנכס:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	הערות
וירניק רן	6168/329	המעגל 6	$1,000	
בצלאל קציר	6168/463	הגורן 4	$900	
וירניק רן	6168/378	פועלי הרכבת 25	$1,000	ממוקם בפסגת הגבעה

בהתאם למיקום ומאפייני החלקה, להערכתי שווי הקרקע $1,000/מ"ר מבונה.

מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים של המבנים:

כמפורט, אורך החיים הכלכלי של הבניין הנדרש לחיזוק במועד הקובע, בהתייחס למצבו הפיסי, מיעוט זכויות הבניה העודפות ואלמנט השיתוף, הינו כ- 70 שנים מיום בנייתו, כ- 36 שנים מהמועד הקובע לתכנית גב/258/ו.

תחשיב ההשבחה לפי שומת המבקשת, כדלהלן:

סה"כ מר"מ אקוו' בתכנית גב/385					
תיאור הזכויות	**אחוזי בניה משטח המגרש**	**שטח בניה**	**מקדם תועלת וכדאיות כלכלית**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מר"מ אקוו'**
שטח בניה ע"ק	90%	1166.40	100%	1	1,166
תוספת שטח למעלית	10%	129.60	100%	1	130
סה"כ			**1296.00**		**1,296**
סה"כ מר"מ אקוו' בתכנית גב/258/ו'					
תיאור הזכויות	**אחוזי בניה משטח המגרש**	**שטח בניה מבוקש בהיתר שבנדון**	**מקדם תועלת וכדאיות כלכלית**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מר"מ אקוו'**
שטח בניה ע"ק	101%	1391	100%	1	1,391
סה"כ			**1391.00**		**1,391**
תחשיב ההשבחה					
השבחה בגין אישור תכנית גב/385, במונחי מר"מ אקוו'					95
שווי קרקע למר"מ אקוו'					$1,000
שער הדולר במועד הקובע					4.323 ₪
סה"כ השבחה למגרש פנוי במועד הקובע					410,685 ₪
מקדם דחייה ראוי לתום החיים הכלכליים של המבנה 36 שנה, שיעור היוון 6%)					12.27%
שיעור החלקים ברכוש המשותף של תתי החלקות החייבות בהיטל השבחה					81.29%
סה"כ השבחה בנכס שבנדון עקב אישור תכנית גב/מק/258/ו'					**40,977 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת, ואת תחשיבי ההשבחה בהם נוקטים הצדדים.
לא מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת ביחס לשטחים בשני מצבי התכנון.
השמאי מחשב את תוספת השטח לשתי מעליות (10%) במצב הקודם ומאידך במצב החדש מביא בחשבון שטח של 101% משטח המגרש, כאשר שטח זה כולל 5% בגין תוספת מעלית אחת בלבד.
התכנית קבעה תוספת זכויות בניה של 6% ובנוסף 5% בגין מעלית אחת (סה"כ 11%), אולם ציינה כי "התייחסות לשטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת תהיה לפי הוראות גב/385".
מאחר ונקבעה ההשבחה בגין תכנית גב/385 לתוספת זכויות למעליות באופן מלא, ההשבחה תחושב בגין תוספת זכויות של 6% - ביחס לזכויות של 101% המצוינות בהוראות התכנית.
הצדדים אינם חלוקים כי שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע הינו 1,000 $ למ"ר.
מצאתי לנכון לקבל את הסכמות הצדדים בעניין זה.
אציין כי על אף שתכנית הבקשה להיתר כוללת מימוש זכויות בניה המהווה תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה (התוספת המרבית היא 5% בגין תוספת 2 קומות), שמאי המשיבה מייחס את ההשבחה בגין שטחים אלו לתכנית מאוחרת יותר מס' גב/מק/2002.
בפועל, בהתאם להכרעת ועדת הערר מחוז תל אביב בערר (ת"א) 85230/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אילנה פורת מיום 27.11.2016, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

"טענה נוספת בפי הוועדה המקומית הינה כי תכנית גב/מק/2002 משנת 2003 היא שהתירה תוספת של 5% בנייה בגין תוספת 2 קומות. זאת בניגוד לקביעת השמאי המכריע לפיה הדבר הותר, אם כי כזכות מותנית, עוד בתכנית גב/ 258/ ו משנת 1998. לא נוכל לקבל את עמדת הוועדה המקומית בעניין זה. *התכנית קובעת מפורשות כי בין מטרותיה הכללת ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה) כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשכ"ז-1967. בפירוט ההקלות הכמותיות מופיעה בין היתר תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה, כאשר התוספת המירבית היא 5% בגין תוספת 2 קומות. בסעיף 11 לתכנית, שכותרתו "הוראות בדבר אחוזי בניה נוספים", מצוין כי עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת של קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5%.*

אכן, התכנית לא הוסיפה קומות ולפיכך צודק השמאי המכריע בקובעו כי תוספת זכויות הינה מותנית, שכן ההתניה היא הוספת קומות."

"עם זאת, לנוכח פסק הדין בעניין אליק רון, והעובדה שניתן היתר הממשש את תוספת הזכויות הללו, ממילא על הנישומה לשלם אף את ההפרש למימוש מלא, אם כי בערכי 258 ו'"

(ההדגשות אינן במקור)

לפיכך ובהתאמה למקרה דנן, יש להביא בחשבון את ההשבחה בסך 5% עבור תוספת 2 קומות באופן מלא בגין התכנית הנידונה ולא מכוח תכנית מאוחרת גב/מק/2002, בהתאם לפסיקת ועדת הערר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

ההשבחה	
שטח חלקה במ"ר	1296
תוספת אחוזי בניה (5%+6%)	11%
סה"כ תוספת שטח במ"ר	142.56
שווי מ"ר קרקע מבונה	$ 1,000
הפחתה למיקום	0.95
שער הדולר במועד הקובע	₪ 4.323
מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים (n=15, i=6%)	0.417
סה"כ השבחה בש"ח	₪ 244,297
היטל ההשבחה (50%)	₪ **122,149**
היטל השבחה לחלק החייב בהיטל (81.29%)	₪ ***99,295***

השבחה בגין תכנית גב/מק/353/ה' (מועד קובע 08.12.1998)

עמדת שמאי המשיבה

תחשיב ההשבחה כדלהלן:

1. **תחשיב לחלק המיוחס למכר 70%:**

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

92 מ"ר X 0.35[14] X $ 1,000 X 0.95 מיקום X ₪ 4.18 X 0.417 (דחיה ומושע)= 53,320 ₪.

היטל ההשבחה (50%) = 26,660 ₪

החלקים החייבים בהיטל 81.29% = 21,672 ₪

היטל לחלק הנמכר בחוזה כ- 70% = 15,170 ₪

עמדת שמאי המבקשת

התכנית מתירה את כיסוי הפרגולות בחומר שקוף ובניית מחיצות בנסיגה מעמודי הפרגולה מחומר שקוף גם כן. בבקשת ההיתר נשוא המימוש שבנדון לא מבוקש כיסוי או מחיצות שכאלה, על כן, התכנית אינה משביחה במימוש שבנדון. עמדה זו מוסכמת גם על שמאי המשיבה לעניין החיוב במועד הוצאת ההיתר, וכאמור לעיל, נפסק כי במימוש זכויות כגון שבנדון, מכח תמ"א 38, המימוש הינו למועד הוצאת ההיתר בלבד.

הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת ואבאר.
שמאי המשיבה אינו חולק כי לא קיימת השבחה ביחס למימוש הנידון בתכנית הבקשה להיתר נשוא ההחלטה.
לאור העובדה כי בהתאם אין לראות הסכם תמ"א 38 כגורם מימוש המהווה מכר, המימוש היחיד בהחלטה זו הינו אישור תכנית הבקשה להיתר.
לפיכך, אין חבות בהיטל השבחה.

[14] מקדם לתוספת לפרגולה סגורה מאלמנטים שקופים וניידים בהתחשב במצב קודם במרפסת גג + זכות לפרגולה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין תכנית גב/מק/2002 (מועד קובע 08.04.2003)

עמדת שמאי המשיבה

ערכי שווי:

מכרז שנערך ברחוב ריינס 7 בגבעתיים למגרש בשטח של 494 מ"ר:

תאריך – 31/12/2003, מחיר זכייה בש"ח – 3,223,000 ₪ ($740,579).

המגרש באזור מגורים א'-2 עם זכויות בנייה כדלהלן:

89% מעל קומת עמודים (מגרשים עד 550 מ"ר 89%).

חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה עליונה – 23 מ"ר (נכון למועד המכרז).

% בנייה נוספים בכפוף לתשלום היטל השבחה שביקשו בהיתר הבנייה: 5% למעלית מעל למעלית ראשונה, 5% בגין בניית קומת מרתף, 5% לתוספת 2 קומות, 15% תוספת בגין מגרש מדרוני.

יעוד	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	0.89	439.6	1	439.6 מ"ר
ממ"דים	ל 9 יח"ד	67.5	1	67.5
חדרים על הגג	ל 2 דירות	46 מ"ר (במועד המכרז הותר 23 מ"ר חדר גג לכל דירה עליונה)	1.3	59.8
פרגולות מאלמנטים ניידים	ל 2 דירות	46 מ"ר	0.7	32.2
תוספת שטח בגין קומות נוספות + מעליות + מדרון + מרתף	0.3	148	0.5 (בהתחשב בתשלום ה.ה. בגין הזכויות הנ"ל בהיתר)	74.1 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוו'				673.2
שווי קרקע למר"מ **ללא מע"מ וללא פיתוח במעוגל**				**1,100$**

בתאריך 8/3/2006 נמכר מגרש עם מבנה להריסה ברחוב הנרקיס 6 – גוש 6160 חלקה 153.

המגרש ביעוד אזור מגורים ב-2 137% עיקרי ב- 3 קומות + 2 חדרי גג (40 מ"ר לחדר במועד העסקה). שטח המגרש 527 מ"ר.

המחיר המוצהר בעסקה עפ"י מס שבח – $1,125,000.

על החלקה נבנה בניין בן 5 קומות עם 9 יח"ד.

בהיתר הבנייה שולם עוד כ $20,000 היטל השבחה (מצוין בפס"ד – ב.ע.פ. חברה לבניין בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים) בגין תוספת זכויות בהיתר הבנייה – 5% למעלית נוספת + 5% לתוספת 2 קומות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

יעוד	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	1.37	722 מ"ר	1	722 מ"ר
ממ"דים	ל- 9 יח"ד	67.5	1	67.5
חדרים על הגג	ל- 2 דירות	80 מ"ר	1.3	104
פרגולות מאלמנטים ניידים	ל- 2 דירות	46 מ"ר	0.7	32.2
תוספת שטח בגין מעלית וקומות	0.1	52.7		52.7
סה"כ מ"ר אקוו'				978.4 מ"ר
שווי למר"מ אקוו' במעוגל רחוב הנרקיס 6				**1,170$**

חוזה מכר מיום 10/3/2005 למגרש ברחוב המעורר 23 גוש 6168 חלקה 28 (כיום חלקה 883), שטח מגרש – 1,181 מ"ר. המגרש נמכר בעסקת נטו תמורת 1,820,000$.

עפ"י סעיף 9.1 לחוזה – היטל השבחה + דמי היתר + מס שבח יחול על הקונה.

היטל השבחה (כולל לתוספות בנייה בגין מעליות, 15% מדרון וכו')+ דמי היתר – כ- 700,000$ על הצד הזהיר לצורך התחשיב. (בפועל שולם יותר).

מס שבח כ- 200,000$ (שולם כ- 900,000 ₪). סה"כ תמורה למגרש כ- 2,700,000$ בפועל בנו בניין בן 2 אגפים הכולל סה"כ 21 יח"ד.

יעוד	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	1.01	1,193 מ"ר	1	1,193 מ"ר
ממ"דים	ל- 21 יח"ד	157.5	1	157.5
חדרים על הגג	ל- 4 דירות	160 מ"ר	1.3	208
פרגולות מאלמנטים ניידים	ל- 4 דירות	92 מ"ר	0.7	64.4
תוספת שטח בגין מעליות + מדרון + קומות+ מרתף	0.45	531.4	1	531.4
סה"כ מ"ר אקוו'				2,154.3 מ"ר
שווי למר"מ אקוו'				**1,253$**

בשומות מכריעות נקבע שווי קרקע למר"מ למועד תכנית גב/2002 בין 850$ - 1,250$ ולמועד תכנית גב/353/ו' בין 950$-1,350$, לדוגמא מסביבת הנכס:

1. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 712 רחוב סירקין מס' 24 – קבע השמאי המכריע מר אמנון נזרי שווי קרקע למר"מ בסך 1,100$ למועד תכנית גב/מק/2002.
2. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 579 רחוב סירקין מס' 28 קבעה השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס שווי קרקע למר"מ בסך בסך 1,000$ לשנת 2003 ולשנת 2005 בסך של 1,100$ (ובהתאמה לדירת גג 1,430$ למר"מ).
3. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 329 רחוב המעגל 6 קבע השמאי המכריע מר רן וירניק שווי קרקע למר"מ לשנת 2003 בסך של 1,100$ ולשנת 2005 בסך של 1,200$.
4. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 378 רחוב פועלי הרכבת 25 קבע השמאי המכריע מר רן וירניק שווי קרקע למר"מ לשנת 2003 בסך של 1,100$ ולשנת 2005 בסך של 1,200$.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

5. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 463 רחוב הגורן 4 (במיקום נחות בצמוד למבנה מסחרי גדול הכולל סופר מגה בעיר) קבע השמאי המכריע מר בצלאל קציר שווי קרקע למר"מ לשנת 2003 בסך של $900 ולשנת 2005 $950.
6. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקות 445-443 רחוב כצנלסון מס' 89-85 קבע השמאי המכריע מר אמנון נזרי שווי קרקע למר"מ לשנת 2003 בסך של $1,100 ולשנת 2005 $1,150.

תחשיב ההשבחה כדלהלן:

1. תחשיב לחלק המיוחס למכר 70%:

מקדם דחיה - 0.558 (10 שנים 6%).

שווי קרקע למר"מ 1,100 $ X 0.95 מיקום X 4.647 ₪ = 4,856 ₪.

ההשבחה בתכנית נובעת מהמרכיבים:

א. <u>תוספת שטחי שירות:</u>

תוספת שטח חדרי המדרגות (12 מ"ר לקומה X 3 קומות) לשטח עיקרי[15].

נלקח בחשבון כי התכנית אפשרה להוסיף יח"ד בהתחשב באיחוד חדרי גג וניוד לדירת פנטהאוז במקום חדרי גג ותוספת שטח בגין זכויות מותנות.

נלקח בחשבון כי בעת אישור התכנית ניתן היה להוסיף לפחות עוד 2 דירות גג ובהתאם תוספת של 7.5 ממ"ד לכל דירת פנטהאוז לחיוב בגין מכר[16], וסה"כ 15 מ"ר במקדם 0.9 בהתחשב בזכות מותנית לדירות גג במקום חדרי גג.

36 מ"ר + (15 מ"ר X 0.9 זכות מותנית) X 4,856 ₪ X 0.558 (דחיה) = 134,128 ₪.

ב. <u>תוספת זכויות מותנות:</u>

אושרו בין היתר 5% תוספת שטח עיקרי בגין תוספת 2 קומות, 5% תוספת מרתף. 5% תוספת מעלית שנייה חושבה בתכנית גב/385.

1,296 מ"ר X 10% = 129.6 מ"ר X 4,856 ₪ X 0.558 (דחיה) = 316,053 ₪.

ג. <u>המרת חדרי יציאה לגג לדירות פנטהאוז + ניוד שטחים לדירות הפנטהאוז:</u>

נלקח בחשבון שטח עיקרי לדירות גג כ- 240 מ"ר (כ- 120 מ"ר לדירה, לא כולל ממ"ד ומרפסות).

240 מ"ר X 0.25 מקדם[17] X 4,856 ₪ X 0.9 (זכויות מותנות) X 0.558 דחיה ומושע = 146,321 ₪.

סה"כ היטל השבחה לתכנית גב/מק/2002:

134,128 ₪ + 316,053 ₪ + 146,321 ₪	= 596,502 ₪ השבחה
היטל ההשבחה 50%	= 298,251 ₪
היטל לחלקים החייבים בהיטל X 90.8%	= 270,812 ₪
היטל לחלקים אשר נמכרו בחוזה המכר כ- 70%	= 189,568 ₪

[15] בהתאם לתכניות קודמות, שטח חדר המדרגות היווה חלק מאחוזי הבנייה העיקריים. בתכנית הנדונה הוספו שטחי שירות בנוסף לשטחים העיקריים ראה לדוגמא גם פסיקת שמאי מכריע מר ניקי פרימו בגוש – 6160 חלקה 68 רחוב ז'בוטינסקי 47 גבעתיים, פסיקת שמאי מכריע מר רן וירניק רחוב המעגל 6. גם בחלקה הנדונה בהיתר הבנייה שטח חדר המדרגות היווה חלק משטח עיקרי.

[16] ראה חיוב בגין במכר בגין ממ"דים בשומה מכרעת ברחוב הראל 17 בגבעתיים.

[17] מקדם בגין איחוד חדרי גג וניוד שטחים לדירות גג במקום חדרי גג.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

2. תחשיב השבחה בגין הבקשה להיתר:

ההשבחה בתכנית נובעת מהמרכיבים הבאים:

א. <u>תוספת שטחי שירות:</u>

תוספת שטח חדרי המדרגות (12 מ"ר לקומה X 3 קומות) לשטח עיקרי.

תוספת ממ"דים פטורה לחלק המיוחס להיתר הבנייה.

36 מ"ר X 4,856 ₪ X 0.558 (דחיה) = 97,547 ₪.

ב. <u>תוספת זכויות מותנות:</u>

אושרו בין היתר 5% תוספת שטח עיקרי בגין תוספת 2 קומות, 5% תוספת מרתף.

5% תוספת מעלית שנייה חושבה בתכנית גב/385.

1,296 מ"ר X 10% = 129.6 מ"ר X 4,856 ₪ X 0.9 זכות מותנית X 0.558 (דחיה) = 316,053 ₪.

היטל השבחה לתכנית גב/מק/2002 לחלק המיוחס להיתר הבנייה לחלקי הדיירים:

97,547 ₪ + 316,053 ₪	= 413,600 ₪ השבחה
היטל ההשבחה 50%	= 206,800 ₪
היטל לחלקים החייבים בהיטל X 90.8%	= 187,774 ₪
היטל לחלקים המיוחס לדיירים להיתר כ- 30%	= 56,332 ₪

בתוספת השלמה עבור 100% מהזכויות בחלקה בהתאם לפס"ד אליק רון בגין ביטול הזכות המותנית בבקשה להיתר – החיוב בהתאם לפס"ד אליק רון למועד אישור התב"ע:

1,296 מ"ר X 10% = 129.6 מ"ר X 4,856 ₪ X 0.1 ביטול זכות מותנית X 0.558 (דחיה) = 35,117 ₪.

היטל ההשבחה = 17,558.5 ₪.

סה"כ היטל השבחה לחלק המיוחס לבקשה להיתר לתכנית גב/מק/2002:

56,332 + 17,558 ₪ = 73,890 ₪.

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

התכנית מאפשרת תוספת זכויות המרת שטח חדר מדרגות עד 12 מ"ר לקומה, 3 קומות, משטח עיקרי לשטח שירות, ותוספת של 5% שטח עיקרי בבניית מרתף, אך כמפורט, כלל שטחי הבניה המבוקשים מכח תב"ע בבקשת ההיתר שבנדון, ניתנים למימוש מכח תכניות שאושרו עד לתכנית גב/מק/258/ו.

בנוסף, התכנית מאפשרת המרת חדרי היציאה לגג וניוד שטחים מקומות הבניין לדירות גג, אך בהתאם להחלטה בערר מותג עירוני, אשר ועדת הערר החילה על כל העררים בעניין חיוב היטל השבחה בתמ"א 38 המפורטים לעיל, נרשם בסעיף 27:

"אנו מקבלים את טענות העוררים בענין דירות הגג. אין לחייב בהיטל השבחה דירות שמתאפשרת הקמתן מכח תמ"א 38 במסגרת הקומה החלקית. אין לקבל את טענות העוררים בעניין הפרגולות, שאינן חוסות תחת הפטור הקבוע בחוק לחדרי יציאה לגג"

בהתאם לפסיקת הוועדה, זכויות אלו פטורות מהיטל השבחה.

עמדה זו מוסכמת גם על שמאי המשיבה לעניין החיוב במועד הוצאת ההיתר, וכאמור לעיל, נפסק כי במימוש זכויות כגון שבנדון, מכח תמ"א 38, המימוש הינו למועד הוצאת ההיתר בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בחנתי את הוראות התכנית המשביחה ואת עמדות וטיעוני הצדדים.
התכנית הוסיפה בין היתר שטחי שירות של 35 מ"ר ליח"ד.
שמאי המשיבה מביא בחשבון כי תוספת שטחי שירות זה גרמה לסיוג שטח חדרי המדרגות כשטח שירות לעומת מצב הקודם שסווגו כשטח עיקרי.
מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה והשטח העיקרי הנוסף שאינו נדרש לגרם מדרגות במצב החדש הינו 36 מ"ר עיקרי.
כפי שנקבע קודם, המימוש נשוא ההחלטה הינו בקשה להיתר בניה ולפיכך אין להביא בחשבון את ההשבחה בגין זכויות בניה מותנות לממ"דים במכר כפי שנוקט שמאי המשיבה.
ביחס לזכויות מותנות שמציין שמאי המשיבה, בהתאם להחלטות ועדות הערר בעניין פורת, ההשבחה בגין תוספת של 5% משטח המגרש בגין תוספת קומות חושבה בתכניות קודמות ולכן אין להביאה בחשבון.
לפיכך, תוספת זכויות הבניה בתכנית הינה 5% בגין תוספת מרתף.
בנוסף שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בגין המרת חדרי יציאה לגג לדירות פנטהאוז, אולם זאת רק ביחס למימוש במכר ולא ביחס למימוש בבקשה להיתר.
אני מסכים עם שמאי המשיבה והמבקשת כי לא ניתן לייחס בתכנית הבקשה להיתר נשוא המימוש, השבחה בגין המרת חדרי יציאה לגג לדירות פנטהאוז.
כאמור, לאור כך שגורם המימוש במקרה דנן הינו תכנית הבקשה להיתר בלבד אין להביא בחשבון השבחה זו.
כפי שנקבע קודם לכן, לא אקבל את טענת שמאי המבקשת כי כלל שטחי הבניה המבוקשים מכח תב"ע בבקשת ההיתר שבנדון, ניתנים למימוש מכח תכניות שאושרו עד לתכנית גב/מק/258/ו.
בחנתי את נתוני ההשוואה שנוקט בהם שמאי המשיבה ומצאתי לנכון לקבל שווי של 1,100 $ למ"ר קרקע מבונה למועד הקובע.
בדומה להכרעתי בתכנית גב/385, המימוש הינו מימוש מלא בבקשה להיתר בניה ולפיכך להערכתי יש לייחס את מלוא זכויות הבניה הנוספות למועד הקובע של אישור תכנית גב/מק/2002, כאשר הנ"ל תואם להכרעת הגב' גבע בלטר לנכס בגוו"ח 6161/249, שדה בוקר 11,13,15 בגבעתיים קבעה באופן דומה, כדלהלן:
"בהתחשב בעובדה כי זכויות בגין בניית מעליות מחייבות אישור של הועדה המקומית ועפ"י עקרונות פס"ד אליק רון הרי ששיעור ההשבחה שיש להביא בחשבון במימוש במכר הינו בשיעור של 75% ובמועד המימוש בהיתר לאחר אישור הזכויות בפועל יובא בחשבון השבחה של 25%. אולם, מאחר וההשבחה מחושבת בשלב אחד ולמועד המימוש בהיתר בלבד, יש להביא בחשבון 100% השבחה."
הנ"ל תואם גם להכרעת ועדת הערר מחוז תל אביב בערר (ת"א) 85230/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אילנה פורת מיום 27.11.2016, שקבעה כדלהלן:
"עם זאת, לנוכח פסק הדין בעניין אליק רון, והעובדה שניתן היתר המממש את תוספת הזכויות הללו, ממילא על הנישומה לשלם אף את ההפרש למימוש מלא, אם כי בערכי 258 ו'"

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

ההשבחה	
שטח חלקה במ"ר	1296
תוספת אחוזי בניה (5%) בגין מרתף	5%
תוספת שטח במ"ר	64.8
תוספת שטח עיקרי במ"ר בגין שטחי שירות לחדרי מדרגות	36
סה"כ שטח מושבח במ"ר	**100.8**
שווי מ"ר קרקע מבונה	$ 1,100
הפחתה למיקום	0.95
שער הדולר במועד הקובע	₪ 4.647
מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים (n=10, i=6%)	0.558
סה"כ השבחה בש"ח	₪ 273,332
היטל ההשבחה (50%)	**₪ 136,666**
היטל השבחה לחלק החייב בהיטל (90.8%)	**₪ 124,093**

השבחה בגין תכנית גב/353/ו' (מועד קובע 30.01.2005)

עמדת שמאי המשיבה

ערכי שווי:

כפי שהוצגו בגין תכנית קודמת.

תחשיב ההשבחה כדלהלן:

68 מ"ר X $ 1,200 X 0.95 מיקום X ₪ 4.334 X 0.627 (דחיה ומושע) = 210,654 ₪.

היטל ההשבחה (50%) = 105,327 ₪.

החלקים החייבים בהיטל 90.8% = 95,636 ₪.

היטל לחלק הנמכר בחוזה כ- 70% = 66,945 ₪.

היטל לחלקי הדיירים 30% = 28,691 ₪.

עמדת שמאי המבקשת

התכנית מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג לשטח של 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

א. טענה מקדמית - בהחלטה בערר מותג עירוני, אשר ועדת הערר החילה על כל העררים בעניין חיוב היטל השבחה בתמ"א 38 המפורטים בסעיף 11.1 לעיל, נרשם בסעיף 27:

"אנו מקבלים את טענות העוררים בענין דירות הגג. אין לחייב בהיטל השבחה דירות שמתאפשרת הקמתן מכח תמ"א 38 במסגרת הקומה החלקית. אין לקבל את טענות העוררים בענין הפרגולות, שאינן חוסות תחת הפטור הקבוע בחוק לחדרי יציאה לגג"

בהתאם לפסיקת הוועדה, זכויות אלו פטורות מהיטל השבחה.

ב. טענה חלופית - ככל ולא תתקבל הטענה לפטור בסעיף א' לעיל, יש להעריך את ההשבחה לשטח הנוסף שהותר מכח תכנית זו, בגודל 68 מ"ר[18], כאילו ניתן מכח תכניות גב/מק/258/ו+ גב/מק/2002.

[18] 68 מ"ר = 4 חדרי יציאה לגג * (23 מ"ר – 40 מ"ר).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לעניין "צביעת" זכויות הבניה למטרת חישוב היטל השבחה, 48 מ"ר מזכויות הבניה שנוספו בתכנית גב/מק/258/ו[19], וכל זכויות הבניה שנוספו בתכנית גב/מק/2002, אינן ממומשות מכח תב"ע בבקשת ההיתר שבנדון, אלא מכח תמ"א 38.

על כן, ככל והשטחים שנוספו מכח תכנית גב/353/ו אינם פטורים מהיטל השבחה, הם גם אינם נדרשים למימוש בבקשת ההיתר שבנדון, מכיוון שניתן לממש שטחי בגודל שאינם מנוצלים בגודל 68 מ"ר מכח תכניות גב/מק/258/ו + גב/מק/2002.

בהערכת ההשבחה בגין שטחים אלו יש להביא בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.

הכרעה

בהתאמה להכרעה ביחס לתכנית גב/353, לבדיקתי ובהתאם לעמדת שמאי המשיבה, זכויות חדרי הגג אינן נכללות בבקשה להיתר כחדרי גג, אלא כשטח בקומות, שכן בקומה השמינית בבניין המתוכנן בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מבוקשת בניה של 2 דירות פנטהאוז ושטח 4 דירות גג הינו מתחשיב זכויות הבניה בחלקה.

לפיכך, לא ניתן להערכתי לייחס שטחים אלו כשטחים החוסים תחת הוראות הפטור.

כמו כן לא מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת כי ככל והשטחים שנוספו מכח תכנית גב/353/ו אינם פטורים מהיטל השבחה, הם גם אינם נדרשים למימוש בבקשת ההיתר שבנדון, מכיוון שניתן לממש שטחים מכח תכניות גב/מק/258/ו + גב/מק/2002.

בחישוב השטחים המותרים לבניה כפי שמופיע בתכנית הבקשה להיתר, מצוין במפורש כי חלק מהזכויות התב"עיות הקיימות – "תוספת עבור חדרים על הגג – 4", וסה"כ 160 מ"ר.

במצב הקודם הותרה בניה של 23 מ"ר בכל חדר יציאה לגג וסה"כ 92 מ"ר.

במצב החדש התכנית מתירה בניה של 40 מ"ר בכל חדר יציאה לגג (תוספת של 17 מ"ר) וסה"כ 160 מ"ר, כמפורט בתכנית הבקשה להיתר.

בחנתי את תחשיב ההשבחה שנוקט בו שמאי המשיבה ומצאתי לנכון לקבל ולאמץ אותו.

היטל ההשבחה הסופי, כדלהלן:

ההשבחה	
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג (17 מ"ר * 4 יח"ד)	68
שווי מ"ר קרקע מבונה	$ 1,200
הפחתה למיקום	0.95
שער הדולר במועד הקובע	₪ 4.334
מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים (n=8, i=6%)	0.627
סה"כ השבחה בש"ח	₪ 210,651
היטל ההשבחה (50%)	**₪ 105,325**
היטל השבחה לחלק החייב בהיטל (90.8%)	**₪ 95,636**

[19] 48 מ"ר = 95 מ"ר – 143 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין תכנית גב/מק/550 (מועד קובע 27.09.2011)

עמדת שמאי המשיבה

התכנית הקנתה את הזכות להוספת דירת גג במקום חדרי יציאה לגג מעל הקומה העליונה וללא אישור ושיקול דעת הוועדה המקומית כפי שצוין בתכנית גב/מק/2002.

ערכי שווי:

בתאריך 18/08/2009 נמכר מגרש עם מבנה להריסה ברחוב הל"ה 52 – גוש 6154 חלקה 444.

המגרש הינו צר וארוך וגובל מדרום עם בית הקברות העירוני.

המגרש ביעוד אזור מגורים ב-2 137% עיקרי + חדרי גג.

שטח החלקה לחישוב זכויות – 1,137 מ"ר.

בהתאם לחוזה המכר– זכויות החוכרים ברמ"י ליח"ד 1 בקיבולת בנייה של 160 מ"ר.

סעיף 6.ה לחוזה מציין כי הקונים ישלמו כ- 1,500,000 ₪ דמי היתר לרמ"י.

התמורה המוצהרת למס שבח – 18,000,000 ₪, כאשר כאמור לעיל, בהתאם לחוזה על הקונים לשלם עוד כ- 1,500,000 ₪ בגין דמי ההיתר.

מס שבח העריך את שווי המכירה ב- 19,500,000 ₪ (דיווח עסקה במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים).

לחלקה הוגשה בקשה להיתר מס' 20090244 אשר אושרה בוועדת משנה מיום 26/8/2010 ובגין תוספת % הבנייה שביקשו בבקשה להיתר לתוספת מעליות, תוספת קומות, מרתף וכו', נדרשו הרוכשים לתשלום היטל השבחה בסך של 1,059,000 ₪.

ניתן היתר בנייה למגרש – מספר היתר 20110061.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר אושרה בחלקה בניית 33 יח"ד ב- 2 אגפים.

להלן שטחי הבנייה שאושרו בחלקה בהתאם לתכנית הבקשה:

יעוד	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי קומות 1-5		1,826.7	1	1,826.7
ממ"דים	ל- 33 יח"ד	396 מ"ר	1	396
עיקרי דירות פנטהאוז		255.21	1.5	382.8
פרגולות מאלמנטים ניידים		66.6	0.7	46.6
סה"כ מ"ר אקוו'				2,652 מ"ר אקו'
סה"כ שווי התמורה בחלקה כולל תשלומי היטל ההשבחה בגין הבקשה להיתר				20,559,000 ₪
שווי למר"מ אקוו' במעוגל ל- 18/8/2009				**7,752** ₪

קביעות שמאים מכריעים:

1. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 329 רחוב המעגל 6 קבע השמאי המכריע מר רן וירניק שווי קרקע למר"מ בסך של 7,500 ₪.
2. בשומה מכרעת בגוש 6168 חלקה 579 רחוב סירקין מס' 28 קבעה השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס שווי קרקע למר"מ בסך של 8,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

3. השמאי המכריע מר אמנון נזרי קבע בשומה מכרעת לפי תיקון 84 ברחוב סירקין מס' 24 בשכונת פועלי הרכבת גוש 6168 חלקה 712 שווי קרקע למר"מ בסך של 8,000 ₪ למועד החלטת הוועדה ליום 19/7/2009 בגין תוספת אחוזי הבנייה בבקשה להיתר בגין תוספת 2 מעליות וכו'.
4. השמאי המכריע מר יצחק ברמן קבע בשומה מכרעת לפי תיקון 84 ברחוב קק"ל מס' 45 גוש 6154 חלקה 467 שווי קרקע למר"מ בסך של 8,200 ₪ למועד 23/8/2010.

תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה:

240 מ"ר X 0.25 X 0.889 דחיה X 0.1 מקדם ביטול זכות מותנית X 7,500 ₪ X 0.95 מיקום = 38,004 ₪.

היטל ההשבחה 50% = 19,002 ₪.

חלקים בחלקה החייבים בהיטל 100% = 19,002 ₪.

היטל לחלק הנמכר בחוזה כ- 70% = 13,301 ₪.

עמדת שמאי המבקשת

התכנית אינה משביחה בנכס שבנדון. עמדה זו מוסכמת גם על שמאי המשיבה.

הכרעה

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בגין המרת חדרי יציאה לגג לדירות פנטהאוז, אולם זאת רק ביחס למימוש במכר ולא ביחס למימוש בבקשה להיתר.
שמאי המבקשת מוסיף כי התכנית אינה משביחה בתכנית הבקשה להיתר המהווה את גורם המימוש.
אני מסכים עם שמאי הצדדים כי לא חלה השבחה במקרקעין בעקבות מימוש בדרך של בקשה להיתר.
לפיכך, אין חבות בהיטל השבחה בגין התכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקה: 333 [בשלמות], גוש: 6168, רחוב המעגל 3+3א', שכונת פועלי הרכבת, גבעתיים, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20140149, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית גב/353	09/04/1982	₪ 73.44	₪ 36.72
תכנית גב/258/א'	31/12/1982	₪ 86.00	₪ 43.00
תכנית גב/385	09/09/1987	₪ 15,381	₪ 7,691
תכנית גב/353/ד'	12/08/1994	₪ 6,254	₪ 3,127
תכנית גב/258/ו'	06/11/1998	₪ 198,589	₪ 99,295
תכנית גב/מק/353/ה'	08/12/1998	אין השבחה	אין השבחה
תכנית גב/מק/2002	08/04/2003	₪ 248,186	₪ 124,093
תכנית גב/353/ו'	30/01/2005	₪ 191,271	₪ 95,636
תכנית גב/מק/550	27/09/2011	אין השבחה	אין השבחה

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא החלטה.
ולראיה באתי על החתום ביום 29.11.2020.

שמאי מקרקעין מוסמך * דוד דדון * DAVID DADON 743 * Real Estate Appraiser

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net