גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

20 באוגוסט 2020

תיק מס': 2754-2019

לכבוד

חב' שלום ונתן יזמות בע"מ

ע"י שלמה גנץ - שמאי מקרקעין

ע"י אלפרד אירני – שמאי מקרקעין

shlomo@irani-azar.com

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים

ע"י רון צבי - שמאי מקרקעין

zron@zviron.com

בענין שלום ונתן יזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים

א.ג.נ,

<u>שומה מייעצת – היטל השבחה</u>

<u>ברח' בלוך 14, גבעתיים</u>

<u>חלקה 609 בגוש 6168</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מייעצת לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של היתר בניה.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 24.3.2020 נערך דיון באמצעות שיחת וידאו, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 15.3.2020.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי שלמה גנץ מיום 20.1.2020.
- נסח רישום מקרקעין.
- טיעונים נוספים לאחר החלטת ועדת ערר מיום 3.4.2020.
- כתב ערר.
- החלטות ועדת ערר.
- הסכמים שנערכו בין היזם לדיירים עבור ביצוע עסקה לפי תמ"א 38 מיום 1.6.2015.
- היתר הבניה + החלטות הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים.
- תכתובות במייל.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי צבי רון מיום 14.1.2018.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 20.2.2020.
- תכתובות במייל.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	6168
חלקה:	609
שטח רשום:	959 מ"ר
כתובת:	בלוך 14, גבעתיים
סוג הנכס:	בניין מגורים
זכויות:	חכירה מקרן קיימת לישראל

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו מגרש שעליו עמד בנין מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית ברחוב בלוך 14, בשכונת בורוכוב גבעתיים.

הנכס ידוע גם כחלקה 609 (מס' ישן 241) בגוש 6168, ששטחה הרשום הינו 959 מ"ר.

שכונת בורוכוב ממוקמת בצפון העיר גבעתיים. הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות לצד פרויקטים חדשים של הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38 ולצד מבני ציבור ושטחים פתוחים.

רחוב בלוך הינו רחוב חד סטרי המחבר בין רחוב גורדון מדרום לרחוב השנים מצפון. הנכס ממוקם בצדו המזרחי של הרחוב.

לחלקה הנדונה צורת טרפז עם חזית מערבית לרחוב בלוך באורך של כ- 25 מ', עומקה הממוצע הינו באורך של כ- 38 מ'.

על החלקה היה בנוי בנין מגורים ותיק שנבנה בשנת 1965 וכלל 10 יח"ד ב- 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית, 2 יח"ד בקומת הקרקע ו- 4 יח"ד בכל קומה. המבנה אינו כלל מעלית. קיימות מס' חניות בקומת הקרקע.

הבנין נהרס לטובת הקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה, קומת מדרון ומרתף "בורג" הכוללים 28 יח"ד, במסגרת תמ"א 38.

בעת הביקור בנכס המבנה נמצא בשלבי גמר, לקראת שלב האכלוס.

בסביבת הנכס פיתוח עירוני מלא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **גב/53**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 761 מיום 6.5.1960 כלולה החלקה הנדונה באזור **מגורים א'**.
זכויות הבניה הינן כדלקמן:
שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר
הגובה המקסימלי של הבניין - שתי קומות
שטח בניה מקסימלי - 25%
שטח בניה נספח - 5%
קווי בנין - צידי – 3 מ' ואחורי – 6 מ'.

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

שטח קומת המרתף או קומת העמודים – אם לדעת הועדה יש אפשרות להקימה – לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

נספחים – שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי. על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד בגובה עד 2.4 מ', בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, בנספח נוסף על הנספח הרגיל.

- עפ"י תכנית **גב/123**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1216 מיום 23.9.1965, נקבע כי יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר היתרים לבניה באזורי מגורים א', ב', ג' להרשות או לחייב את הבונים לבנות קומת עמודים מפולשת.
באזור מגורים א' – יותרו 2 קומות על קומת עמודים מפולשת.

אחוז הבניה משטח המגרש – 30%, אחוזים אלה הם סופיים וכוללים, נוסף על האחוזים המופיעים בתכנית המתאר, אחוזי שפור וגם תוספת אחוזי בניה על חשבון הקמת הבנין על קומת עמודים מפולשת.

שטח המדרגות נכלל באחוזי הבניה של הקומה בה נמצא. במקרה ששטח חדר המדרגות הוא יותר מ – 12 מ"ר החלק העולה על 12 מ"ר ועד 15 מ"ר לא נכלל באחוזי הבניה.
על מגרשים מדרוניים יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר בניית דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים. השטח הבנוי בקומה כזאת לא יעלה על 15% משטח המגרש.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מגרש מדרוני פירושו – מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית והשפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש.

בכל מקרה שהועדה המקומית תחליט להרחיב את הרחוב לצורך חנית כלי רכב, יהיו חייבים בעלי המגרשים לרשום על שם הועדה המקומית 3 מ' לכל אורך חזית המגרש, כך שישאר מרווח קדמי רק 2 מ'.

- עפ"י תכנית **גב/159**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1458 מיום 20.6.1968, תוקנו הוראות תכנית מס' 53 ונקבע כי שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית (במקום 25% בתכנית מס' גב/53).

- עפ"י תכנית **גב/170**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1543 מיום 14.08.1969, שונה ייעוד החלקה לאזור **מגורים א'2**, כמו כן תוקנו הוראות תכנית זו ונקבע כי בכוחה של הועדה המקומית או מהנדס העירייה לדרוש ממגישי הבקשות להוצאת היתרי בנייה להגיש תשריט בינוי. בנוסף, נקבע כי במגרשים ששטחם המינימאלי 650 מ"ר בערך, בכוחה של הועדה המקומית להתיר הקמת בניינים בני 3 קומות על קומת עמודים מפולשת. אחוזי הבנייה במקרה כזה יהיו 23% בקומה משטח המגרש.
  קו בנין קדמי מסומן בתשריט – 5 מ'.

- עפ"י תכנית **גב/202**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1674 מיום 19.11.1970, הותרה בכפוף לאישור הוועדה המקומית, תוספת 5% לשטח הרצפות הכולל לצורך הקמת מעלית אחת או מכפלה של אותם 5% במספר המעליות שיותקנו באותו בניין, בבניינים בני 4 קומות + קומת עמודים.
  הערה: המבנה בן 2 קומות ולפיכך התכנית איננה משפיעה על הזכויות בחלקה הנדונה.

- עפ"י תכנית **גב/258**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2119 מיום 19.6.1975, נקבע כי יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר סגירת החלק משטח המרפסות באזורי המגורים בתנאים הבאים:
  שטח הסגירה לא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה וסגירתם לא תחרוג מעבר לקוי הבניין החוקיים.
  הבלטת המרפסות למרווחים הצדדיים אסורה.

היתרי בניה

להלן פירוט ההיתרים שפורטו בשומות הצדדים:

- היתר מס' 3061 מיום 30.11.1964 להריסת בית המכיל שלושה חדרים ושירותים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- ביום 30.11.1964 אושר תשריט בקשה להיתר מס' 5915 ע"י ועדת המשנה לתו"ב ובניה גבעתיים, להקמת מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים ומרתף חלקי.
- ביום 14.7.1965 אושר תשריט בקשה להיתר מס' 7081 ע"י ועדת המשנה לתו"ב גבעתיים, להגדלת מרפסות בקומת הקרקע.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **גב/353**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2797 מיום 25.3.1982 נקבעו הוראות לבניה על בתי מגורים. מגדל יציאה לגג יותר בתנאים כדלקמן:
מגדל יציאה לגג (חדר גג) - שטח מגדל היציאה לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה, בתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%. גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.50 מ'. לא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת וב"ש במגדל היציאה לגג.
לא תותר הקמת מגדל יציאה ו/או יציאה מהדירה על גג הקומה החלקית.

שטח עליית הגג (חדר מתחת לגג משופע) - לא יעלה על 12 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה. זווית שיפוע הגג תהיה עד 40% ותותר הבלטת קירות עליית הגג עד 1.0 מ' מהגג המשופע.

השטח המכסימלי שיורשה להצמדה לדיירי הקומות העליונות כשטח פרטי יהיה 75% משטח הגג. 25% משטח גג יישאר כחלק מהרכוש המשותף לכל דיירי הבית.
המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ- 1.20 מ'.

- עפ"י תכנית **גב/258א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2874 מיום 16.12.1982, באזור מגורים א-2 ניתן לבנות במגרשים ששטחם מעל 650 מ"ר , 30% X 3 (סה"כ 90%), ב- 3 קומות מעל קומה מפולשת.

לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון שטחים של:

א. חלקי הבניין שאינם נמדדים לפי תקנות התכנון והבניה.
ב. שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה בבניין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.
ג. שטחו של מגדל המדרגות מגדל יציאה ועלית הגג הבולט מעל למשטח הגג, ובריכת מים סגורה לאספקת מים.
ד. שטח של מוסך או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר מכונות, מקלט, מגדל בטחון, מחסן לשעת חירום, חדר מכונות להפעלת המעלית, פיר המעלית, ביתן למכלי גז, ביתן למכלי אשפה וכו'.
ה. מחסן בבית משותף בשטח שאינו עולה על 4.0 מ"ר לכל יחידת דיור שימוקם בקומת המרתף.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ו. מחסן בשטח של עד 12 מ"ר ומוסך בשטח של עד 15 מ"ר בבתים דו משפחתיים או חד משפחתיים לכל יחידת דיור.

מרפסות - הוראות בתכנית המעניקה אחוזי בניה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות, מבני עזר וכד' לא תהיה עוד בתוקף.

תוספת קומה - הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר להקים לפי תכנית, אם נתמלאו כל התנאים הבאים: שטח המגרש עליו מוקם הבנין לא יקטן מ – 500 מ"ר. אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי התכנית החלה על המקום. לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית.

קווי בנין: קדמי – לפי תכניות מאושרות, צידי – 3 מ' ואחורי 4 מ'. על כל קומה נוספת תידרש נסיגה נוספת של 1 מ' (מלבד קו בנין קדמי). אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה במגרש, תותר הבלטת במרווח הקדמי והאחורי עד 1.2 מ', מעל קומת העמודים המפולשת, בכפוף לאישור 2/3 מחברי הוועדה.

מרפסות שירות – קיימת חובת הקמת מרפסות שירות על חשבון אחוזי הבנייה המותרים, בשטח שלא יקטן 2.5 מ"ר בדירות ששטחן עד 80 מ"ר ושטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר בדירות ששטחן מעל 80 מ"ר.

באזור מגורים ב' ו- ג' בהם קיימים בניינים אשר הוקמו על הקרקע ללא קומת עמודים מפולשת ו/או עמודים מפולשת חלקית, בסמכות הועדה להתיר הגדלת מגורים והתאמתם לאחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים עפ"י תכנית זו.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הגדלת מגורים על חשבון מרפסות (בבניינים קיימים) וכן לאשר סגירת מרפסות בתנאים.

- עפ"י תכנית **גב/385**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3475 מיום 25.8.1987, המהווה שינוי לתכנית גב/202 נקבע כי באזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות על קומה מפולשת, יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5% משטח המגרש לשטח הרצפות הכולל שבבניין לשם התקנת מעלית אחת או מכפלה של אותם 5% כמספר המעליות שיותקנו באותו בנין.

- עפ"י תכנית **גב/406**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4235 מיום 28.7.1994 ניתן לבנות קומת מרתף.
קווי הבניין של קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה יהיו זהים לקוי הבניה החלים על הבניין, בין על פי תכנית ובין על פי הקלה שניתנה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

גובה קומת המרתף וגובה קומת מרתף תחתונה הנמדד בין המפלס העליון של הרצפה ומפלס תחתית התקרה, לא יעלה על 2.20 מ'. גובה זה ניתן להגדלה עד 2.50 מ', אם הדבר נחוץ לצורך התקנת מתקני גילוי עשן והתזת מים, לצורך אוורור גזים או כל צורך חיוני, בטיחותי אחר.

בבית דירות – השימושים המותרים בקומת המרתף הינם: חניה, וכן מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות וכד' פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד, עד 6 מ"ר מחסן לכל דירה.

כל השימושים המפורטים לעיל יותרו אך ורק לאחר מלוי תקני החניה.
קומת מרתף תחתונה (אם תאושר) לצרכי חניה בלבד. לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר (למעט פעילות פנאי) במרתף.

- עפ"י תכנית **גב/353/ד'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4235 מיום 28.7.1994, מטרתה לקבוע הוראות ותנאים לבנייה על הגג.

<u>חדר יציאה לגג</u>

תותר הקמת חדר יציאה לגג בגובה 2.5 מ' *ששטחו* הכולל לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר, ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים על פי כל תכנית בת תוקף ובלבד, שסך כל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו.
לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית *ששטחה* פחות מ- 90% משטח הקומה *שמתחתיה*, לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בבניין חד קומתי צמוד קרקע ובקוטג'ים, *שבניתם* החלה לאחר מתן תוקף לתכנית מתאר מקומית ג/406 – מרתפים.

<u>פרגולה</u>

תותר הקמת פרגולה מעל גג הבניין, בתנאי כי תיבנה בצמוד לחדר יציאה לגג, בתחום *שטח* הגג *שמעל* לדירה. *שטח* הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.
הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם). לא תותר בניית קירות לפרגולה. לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה יותר מ- 50% משטחה, מחולק באופן שווה בכל השטח המקורה.

<u>עליית גג</u>

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

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

אם בתכנית בנין עיר החלה על המקום, אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב גגות, תותר בנית גג משופע באשור הועדה המקומית, ובתנאי שמהנדס העיר שוכנע כי קיימת הצדקה לכך, על מנת להתאים את הגג לבניינים קיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.
בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ'. שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ - 40%.

- עפ"י תכנית **גב/מק/258/ו/**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4690 מיום 22.10.1998, שמטרתה לכלול את ההקלות הכמותיות במסגרת הוראות התכנית כדלקמן:
  - תוספת שטח רצפה בשיעור של 6%.
  - תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין מעלית (5% לכל מעלית נוספת מכח תכנית גב/385).
  - תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין קומה מפולשת תחתונה.
  - תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה (מקסימום 5% עבור תוספת שתי קומות).

באזור מגורים א' 2 יהיו זכויות הבניה כדלקמן (במגרשים ששטחם מעל 650 מ"ר):

אזור	**מצב קיים**		**מצב לפי תכנית גב/מק/258 ו' תוספות מוטמעות**			
	מס' קומות	אחוזי בניה כוללים	6%	5% בגין מעלית	סה"כ % לבניין	סה"כ % לקומה
מגורים א' 2	3 + מפ'	90%	6%	5%	101%	34%

<u>הוראות נוספות</u>

- במסגרת התכנית התאפשרה בניה מדורגת וכן הקמת דירות גן בקומה המפולשת שלהן התאפשרה הקמת פרגולות (מצללות).
- עבור כל קומה נוספת מעל מס' הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת של קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5%.
- עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5%.
- תותר משיקולים תכנוניים חלוקה לא שווה של אחוזי הבניה בקומות ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה.
- בתכנית זו כלולה תוספת שטח הבניה בשיעור של 5% בגין מעלית אחת.
- מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת בשיעור של עד 1.2 מ' במרווח הקדמי ובמרווח האחורי.

- עפ"י תכנית **גב/מק/353/ה'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4701 מיום 23.11.1998, מטרתה הינה קביעת הוראות ותנאים לבניה על גגות, עליות גג ופרגולות בבנייני מגורים.

<u>חדרי גג</u>

שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות מקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר, ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים עפ"י כל תכנית בת תוקף, ובלבד שסך כל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו. לא תותר הקמתי גג מעל קומה חלקית (90% משטח הקומה שמתחתיה).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>פרגולות</u>

הקמת פרגולה מעל גג הבניין, תותר בתנאים הבאים:

1. הפרגולה תיבנה בצמוד לחדר יציאה לגג.
2. הפרגולה תיבנה בתחום שטח הגג שמעל הדירה.

שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר, או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה לפי הקטן מביניהם.

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

הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם)

לא תותר בניית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם ובלבד שיהיו נסוגים ממישור עמודי הפרגולה ההיקפיים ובאופן שיבליט את עמודי הפרגולה. יותר כיסוי הפרגולה בחומרים שקופים וקלים.

<u>עליית גג</u>

תותר בניית עליית גג בחלל גג משופע מעל הדירה. רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מהמפלס העליון של ריצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני, בנקודה הגבוהה ביותר של הגג. שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ- 40%.

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

- עפ"י תכנית מתאר מקומית **גב/מק/2002**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5169 מיום 24.3.2003, התכנית מעדכנת ומסכמת את הוראות הבניה בתחום העיר גבעתיים. התכנית מגדירה את שטחי השרות על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.

זכויות הבניה:

אזור מגורים א'- 2	שטחי בנייה עיקריים		שטחי שירות		מחסן דירתי	הערות
	סה"כ לבניין	סה"כ לקומה	מעל הקרקע מ"ר ליח"ד	מתחת לקרקע (%)		
3[1] קומות + ק. מפולשת	101%	34%	35	200%	10	על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בנייה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם.

זכויות הבניה המפורטות לעיל כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.

[1] בטבלת גבהי מבנים שבתכנית, הגובה המותר באזור מגורים א'2 הינו 5 ק' מעל ק. מפולשת/ק. כניסה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

במגרש מדרוני, תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצויינים לעיל.
תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.
בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

גובה קומת מרתף לא יעלה על 3 מ'.
הועדה המקומית רשאית לאשר בריכות שחיה לא מקורות בבתים חד או דו משפחתיים.
תותר הקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים בשטח של 15 מ"ר לכל יח"ד או 1/5 משטח החצר לפי הגדול יותר.
תותר הקמת מצללות על הגג הצמוד שלא יעלה על 23 מ"ר לכל יח"ד או 1/3 משטח הגג הצמוד, לפי הגדול יותר.

חלל גג משופע - ניתן לנצל את חלל הגג המשופע להקמת עליית גג, חישוב שטח עליית הגג יעשה עפ"י התקנות בדבר חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים, המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה ועד למפלס רום הגג לא יעלה על 7 מ'. בבניין עם גג משופע ניתן להקים מרפסת פתוחה של עד 20% משטח הקומה.

חדר יציאה לגג – שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, לא כולל שטח המדרגות המחברות את חדר היציאה לגג אל הדירה שמתחתיו. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 3.5 מ'. בחדר יציאה לגג ניתן יהיה להקים מטבחון ושרותים.
הועדה המקומית תהיה רשאית לנייד את שטח הבניה של חדר היציאה לגג במסגרת ניוד שטחי בניה עיקריים, או לאשר הקמת חדר יציאה לגג.
ניתן יהיה להמיר 2 או יותר חדרים על הגג לדירת גג שלמה (פנטהאוז).

ניוד זכויות – הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים המותרים על פי תכניות תקפות לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות. ההוראה תחול גם על 15% הנוספים המותרים בבניין על מגרש מדרוני. תכסית הקומה לא תעלה על הקומה שמתחתיה. 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.

הערה: תכנית זו שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבניה, כפי שנקבעו בתכניות התקפות. אין בתכנית זו בכדי להוסיף על סך כל השטחים המותרים לבנייה, למעט הוספת שטחי שירות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **גב/353/ו'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5367 מיום 15.2.2005
השטח הכולל של חדרי יציאה לגג לרבות ממ"ד לא יעלה על 40 מ"ר.
בנית חדרי יציאה לגג תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים עפ"י כל תכנית בת תוקף.

- עפ"י תכנית **גב/מק/503**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5683 מיום 24.6.2007,
שמטרתה הקניית זכות לחלל דו קומתי בתוך הדירות, נקבע כי בבניין מגורים שיש בו יותר מ- 2 קומות,
לא יעלה הגובה של קומה טיפוסית על 3.50 מ' ולא יפחת מהגובה המצוין בתקנות התכנון והבניה,
בקשה להיתר, תנאיו ואגרות התש"ל 1970.
הוראות גובה מירבי לא תחול על דירות עם גג משופע, על דירות בקומות עמודים, חללים בתוך דירות
דו-קומתיות (דופלקס), בשטח חדרי המגורים ובמעברים והכל בכפוף לשיקול דעתו של מהנדס הועדה.
הגובה המירבי של דירות גן לא יעלה על 4 מ'.

- עפ"י תכנית **גב/מק/496**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5732 מיום 31.10.2007,
נקבע כי מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה בשיעור של עד
1.20 מ' במרווח הבניין הקדמי ובמרווח קו הבניין האחורי ובתנאי כי אישור ההבלטות בכל מגרש ומגרש
יאושר על ידי מהנדס העיר.

- עפ"י תכנית **גב/מק/559**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6112 מיום 26.7.2010,
נקבעו הוראות בדבר קומת כניסה חלקית בגובה העולה על 3.5 מ'.
1. באישור מהנדס העיר תותר בניית חלק מקומת כניסה הכוללת מבואת כניסה בגובה העולה על 3.5
מ' כמצוין בחתך א-א שבנספח הבינוי ולא יותר מ-7.0 מ'.
2. השטח המינימלי של קומת הכניסה הכפולה יאושר על פי שיקול דעתו של מהנדס העיר אך לא
פחות מהקבוע בתכנית גב/מק/2002.
3. כל בקשה להיתר תחויב בהסכמת כל בעלי הזכויות הרשומים.

- עפ"י תכנית **גב/מק/551**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6206 מיום 28.2.2011,
שמטרתה לאפשר שימוש במתקני חניה מכניים וחשמליים, לצורך תקן חניה בתוספות בניה בהתאם
לתמ"א 38 ולעיבוי בניה למבנים קיימים למגורים, נקבעו תנאים להתקנת מתקני חניה.

- עפ"י תכנית **גב/מק/519**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6217 מיום 28.3.2011
שמטרותיה:

א. הקטנת קווי בנין במבנים בהם אושרה הקמת מרפסות מקורות מחוץ לקווי הבניין, עפ"י התב"עות
שהיו בתוקף, באופן שקווי הבניין יותאמו לקו המרפסות הקיימות בפועל.
ב. לאשר קירוי חניות לרכב בגבולות המגרש, בתנאים ובשיקול דעת הועדה ו/או רשות רישוי.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ג. לאשר מחסנים דירתיים ישנים הקיימים בחצרות בניני מגורים שאינם יותר משתי קומות, עבור דירות צמודות קרקע, במרווחים הקטנים מקווי בנין צדדיים ואחוריים, בשיקול דעת הועדה מקומית ו/או רשות רישוי.

לאשר בנית מחסנים חדשים בחצרות בניני מגורים בשטח שלא יעלה על המותר בתכנית גב/מק/2002 – עד 12 מ"ר ברוטו, שאינם יותר משתי קומות, עבור דירות צמודות קרקע, כאשר אין אפשרות להקימם בקומת עמודים מפולשת, במרווחים קטנים מקווי בנין צדדיים ו/או אחוריים. בשיקול דעת הועדה המקומית ו/או רשות רישוי. ועדה רשאית לאשר במקרים חריגים מחסן בשטח עד 16 מ"ר.

בניית מרתפים בבניינים קיימים: הועדה ו/או רשות הרישוי, תהיה רשאית לפטור מהחובה למצוא פתרונות חניה בבנין שהיתר לבנייתו הוצא לפני 16.12.82, כתנאי לאישור המרתף ובלבד שקווי הבנין של קומת המרתף לא יחרגו מהיטל הבנין.

ד. להחיל את גב/מק/2002 על כל תחום מרחב תכנון גבעתיים ולאפשר בניית מחסנים דירתיים בכל העיר.

- עפ"י תכנית **גב/מק/550**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6292 מיום 12.9.2011 נקבעו הוראות לבניית דירות גג כדלקמן:

<u>דירות גג</u>

א) תותר בניית דירות גג כהגדרתה בסעיף 1.9 לתכנית ובהתאם לנספח שבתשריט המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

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

ג) בנוסף לאמור בתב"ע גב/מק/2002 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.

ד) שטח מרפסת הגג הצמודה לדירת הגג לא יפחת מ- 50 מ"ר.

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

<u>קומת גג</u>

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

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>מצללות</u>

גובה מצללה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ולא יותר מגובה ברוטו של חדר יציאה לגג או דירת הגג.

ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים במרפסת הגג של הקומה התחתונה בלבד של דירת הגג, בהתאם להוראות תכנית גב/מק/353/ה' ו- גב/מק/2002.

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

- עפ"י **תמ"א 38** על תיקוניה שאושרה בהחלטות הממשלה כדלקמן:

	החלטת ממשלה		**י.פ.**	
	מס' החלטה	**תאריך**	**מס'**	**תאריך**
תמ"א 38	3537	14.4.2005	5397	18.5.2005
תיקון 1	1953	12.7.2007	5704	16.8.2007
תיקון 2	1334	4.2.2010	6069	10.3.2010
תיקון 3	4737	7.6.2012	6430	11.6.2012
תיקון 3א	2138	8.12.2016	7400	13.12.2016

להלן עיקרי התכנית בנוסח המשולב:

<u>מטרות התכנית</u>

לקבוע הסדרים תכנוניים והנחיות לשיפור וחיזוק מבנים לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע"י תוספות בניה, לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

<u>תוספת זכויות בניה בחיזוק מבנים</u>

הועדה מקומית רשאית להתיר תוספות בניה להרחבת יח"ד קיימות או לתוספת יח"ד חדשות למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

תוספת הבניה תינתן באפשרויות הבאות, כולן או חלקן (במצטבר):

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. שטח שתי קומות ע"ג קומות עליונות או הקמת אגף נוסף או שילוב ביניהן.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג (עד מחצית הקומה מתחתיה או לפי תכנית גגות בכפוף לשיקול הועדה).

ד. הרחבת קומות קיימות עד 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד, לצורך הרחבת יח"ד קיימות בלבד.

התוספת תכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה או מורחבת, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>תיקון 3א - הריסה ובניה מחדש</u>

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה כמפורט לעיל.
חלה במקום תכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכנית כאמור בנוסף על הזכויות המפורטות בתמ"א. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ"י הוראות החוק או התקנות.
השטח הכולל המותר לבניה יחושב כך:
תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק, תוספת שטח בניה עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:

מס' קומות קיימות (עילי)	מס' קומות לתוספת
1	1.5
2	2.5
3	3
4 ומעלה	3.5

<u>ס' 23 - תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תכניות שאושרו לאחר מועד המימוש – לידיעה בלבד</u>

- עפ"י תכנית **גב/מק/643** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7684 מיום 24.1.2018, הותר שימוש בעוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר, לצורך ובמהלך ביצוע דיפון וחפירה מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה.

בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה.

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

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

היתרי בניה

- עפ"י החלטת ועדת המשנה לתו"ב גבעתיים בישיבה מס' 20160008 מיום 14.6.2016, אושרה בקשה להיתר מס' 20150169 בכפוף לתנאים. סוג הבקשה: בקשה לתמ"א 38.

מהות הבקשה

הריסת בנין קיים בן 3 קומות – 10 יח"ד.

הקמת בית מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע הכוללת 2 יח"ד ו- 2 קומות מרתף וקומת גג הכוללת 2 דירות פנטהאוז ו- 2 פרגולות מאלומיניום.

סה"כ 28 יח"ד.

להלן פרוט ההקלות:

לפי סעיף 27 לתמ"א

- תוספת 2.5 קומות והזכויות בגינן
- תוספת זכויות בגין סגירת קומת עמודים מפולשת
- תוספת זכויות בגין הרחבת דירות
- הקטנת קווי בנין צדדים מדרום מערב ומצפון מזרח מ- 3.5 מ' ל- 2.7 מ'
- הקטנת קו בניין אחורי מדרום מזרח מ- 5.5 מ' ל- 5 מ'
- הקטנת קו בניין אחורי מדרום וממזרח למרפסות בלבד מ- 5.5 מ' ל- 3 מ'

לפי סעיף 149 לחוק

- הגבהת תקרת המרתף מ- 3 מ' ל- 5 מ' בגין היות המרתף בצורת בורג
- הבלטת תקרת המרתף למגרש גובל אחורי מזרחי מ- 1.2 מ' ל- 4.4 מ'
- הקטנת רוחב מסתורי כביסה מדרום מערב וצפון מזרח מ- 3 מ' ל- 2 מ'
- החדרת עוגנים זמניים בזמן העבודה לחלקות הגובלות

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י החלטת רשות הרישוי גבעתיים בישיבה מס' 20170007 מיום 11.6.2017, שדנה בבקשה להיתר מס' 20150169, אושרה הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מס' 20160008 בשנה נוספת ועד 1.6.2018.

להלן פירוט השטחים מתכנית הבקשה להיתר:

הקומה והמפלס בבנין	עיקרי	שטחי שירות								סה"כ שטחי הבנין	לא מקורה	פירים	מרפסת	פרגולה
	מוצע	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	מסתור כביסה	סה"כ שטחי שירות					
מרתף 3-				43.01	16.58	84.23			143.82	143.82				
מרתף 2-			31.04	789.14	80.67				900.85	900.85		7.37		
מרתף 1- (ק. מדרון)			31.18	669	73.72	22.68			796.58	796.58		7.37		
קומת קרקע	200.23	85.43	74.37			54.43	26.22		440.68	240.45		54.8	24	
ראשונה	371.29		56.32				50.53	8.9	487.04	115.75		8.18	48.01	
שניה	362.46		61.72				50.54	8.67	483.39	120.93		9.84	48.01	
שלישית	371.3		56.32				50.53	8.9	487.05	115.75		8.18	48.01	
רביעית	356.25		68.57				50.55	9.3	484.67	128.42		8.18	48.01	
חמישית	372.5		55.11				50.53	8.9	487.04	114.54		8.18	48.01	
שישית	368.06		55.7				50.72	8.9	483.38	115.32		9.84	48.01	
שביעית	219.59		38.6				24.98	2.52	285.69	66.1	168.58	9.8		38.24
שמינית			13.91						13.91	13.91		1.42		
סה"כ	2621.68	85.43	542.84	1501.15	170.97	161.34	354.6	56.09	2872.42	5494.1	168.58	133.16	312.06	38.24

- ביום 25.2.2018, ניתן היתר בניה מס' 20180010 להריסת בניין קיים בן 3 קומות ל- 10 יח"ד והקמת בית מגורים בן 6 קומות + קומת גג, מעל קומת כניסה, קומת מדרון ומרתף בורג:

בקומת מרתף 2-: 2 חניות, חדרים טכניים ו- 2 מחסנים דירתיים

בקומת מרתף 1-: 23 חניות ו- 14 מחסנים

בקומת מדרון הכוללת מרתף: 20 חניות ו- 10 מחסנים דירתיים

בקומת כניסה: 2 יחידות דיור

בקומות 6-1: 4 יחידות דיור בכל קומה

בקומת גג: 2 דירות גג

סה"כ: 45 חניות, 26 מחסנים דירתיים ו- 28 יחידות דיור

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

- <u>נסח רישום מקרקעין</u>

עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 21.12.2017, רשומה חלקה 609 בגוש 6168, ששטחה הרשום הינו 959 מ"ר כבית משותף.

החלקה רשומה בבעלות – **קרן קיימת לישראל**

בחלקה רשומות חכירות מהוונות עד ליום 31.3.2063 כדלקמן:

חלקת משנה	קומה	חכירות רשומות	החלק בנכס	שטח במ"ר	חלק ברכוש משותף	הצמדת חניה בק"ק בשטח 17.5 מ"ר	הערות
1	ראשונה	לוי שי	1/2	60	60/698		רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת שלום ונתן יזמות בע"מ
		לוי נורית	1/2				
2	ראשונה	שבה אליאס	1/2	62	62/698		
		סהר שבה עינת	1/2				
3	שניה	לדרמן חנן	בשלמות	60.5	61/698		
4	שניה	אקסלרוד ישראלה	בשלמות	68	68/698		
5	שניה	רוזנסקי אסתר	בשלמות	72.5	90/698	1	
6	שניה	אזרן יניב	1/2	65	65/698		
		לבני דנה	1/2				
7	שלישית	קוץ חיים	1/2	65	65/698		
		קוץ ציפורה	1/2				
8	שלישית	שטייניץ יעל	1/2	68	86/698	1	
		מוסק דן	1/2				
9	שלישית	פריד גרוס מיכל מלכה	בשלמות	72.5	73/698		
10	שלישית	כסלו רונית	בשלמות	72.5	73/698	1	

- <u>הסכם מכר</u>

ביום 1.6.2015, נחתם הסכם לביצוע עסקת קומבינציה (במתכונת הריסה ובניה מחדש) בין בעלי הזכויות בחלקה 609 בגוש 6168, ברחוב בלוך 14, גבעתיים, לבין היזם – שלום ונתן יזמות בע"מ.

במסגרת ההסכם, היזם יקים בניין חדש הכולל לכל היותר 30 יח"ד אך לא פחות מ- 28 יח"ד ו- עד 3,300 מ"ר פלדלת במקום המבנה הקיים הכולל 10 יח"ד וזאת בתמורה לכל הדירות בבניין החדש אשר אינן דירות הדיירים החדשות.

דירות הבעלים החדשות – כל דייר יקבל דירה בשטח פלדלת של הדירה הקיימת (כולל מרפסת) בתוספת 25% מהשטח הקיים, לא כולל מרפסת שמש בשטח 12 מ"ר, חניה ומחסן בשטח שלא יפחת מ- 4 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>תנאים מתלים</u>

1. תוך 90 ימים ממועד חתימת הדייר הראשון, חתמו 80% מבעלי הזכויות על ההסכם.
2. **הבניין הינו בניין אשר הוראות תמ"א 38 חלות עליו ולא קיימות מגבלות אשר לא מאפשרות ביצוע הפרוייקט מכוח תמ"א 38 במתווה של הריסה ובניה מחדש.**
3. יתקבל היתר בניה תוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר.
4. ייחתם הסכם עם בנק מלווה.
5. תתקבלנה הסכמות הבנקים של בעלי המשכנתאות לעסקה שעפ"י הסכם זה.
6. תוך 24 חודשים ממועד הגשת תכנית הבקשה להיתר, התקבל היתר בניה להריסה ובניה מחדש ל-12 יח"ד לכל היותר.
7. במידה ויחול היטל השבחה ו/או מס או מטלה אחרת על היזם, בהיקף כספי שיוריד את כלכליות הפרויקט באופן שרווח היזם יהיה נמוך מ- 25% בהתאם לדו"ח 0.
8. הערות שיתווספו לנסח המקרקעין שלא בשל מעשה או מחדל של היזם, ולא ניתן לבטל בתוך 6 חודשים.

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

8.1 אישור התכניות כדלקמן:

תכנית גב/353 -	למועד קובע 9.4.1982.
תכנית גב/258/א -	למועד קובע 31.12.1982.
תכנית גב/385 -	למועד קובע 11.9.1987.
תכנית גב/406 -	למועד קובע 12.8.1994.
תכנית גב/353/ד-	למועד קובע 12.8.1994.
תכנית גב/מק/258/ו -	למועד קובע 6.11.1998.
תכנית גב/מק/353/ה -	למועד קובע 8.12.1998.
תכנית גב/מק/2002-	למועד קובע 8.4.2003.
תכנית גב/353/ו -	למועד קובע 2.3.2005.
תכנית גב/מק/503 -	למועד קובע 9.7.2007.
תכנית גב/מק/496 -	למועד קובע 15.11.2007.
תכנית גב/מק/559 -	למועד קובע 10.8.2010.
תכנית גב/מק/551 -	למועד קובע 15.3.2011.
תכנית גב/מק/519 -	למועד קובע 12.4.2011.
תכנית גב/מק/550 -	למועד קובע 27.9.2011.

8.2 אישור הקלות בניה במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20150169 עפ"י החלטת ועדת משנה לתו"ב גבעתיים מס' 20160008 מיום **11.6.2017** להלן "המועד הקובע."

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

8.3 **<u>הנחיות ועדת ערר</u>**

עפ"י החלטת ועדת **הערר גב/8068/0318 א. שלום ונתן יזמות נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים** מיום 14.11.2019, נקבעו ההנחיות לעריכת שומה מייעצת זו:

"אנו מחילים על ערר זה את החלטתנו בערר **גב/8188/0718 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים"**

בנוסף, נקבעו הנחיות נוספות שיפורטו בהכרעה בכל אחת מהתכניות הרלוונטיות.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	
		מימוש במכר (64.5%)	מימוש בהיתר (35.5%)
גב/353	אין השבחה	₪ 52.68	
גב/258/א	אין השבחה	₪ 56.26	₪ 31.0
גב/385	אין השבחה	₪ 4,402.62	₪ 213.4
גב/353/ד	אין השבחה	₪ 3,068.46	
גב/מק/258/ו'	אין השבחה	₪ 79,437.06	₪ 43,721.2
גב/מק/353/ה'	₪ 6,867	₪ 32,216.74	
גב/מק/2002	אין השבחה	₪ 221,387.26	₪ 121,848.8
גב/353/ו'	אין השבחה	₪ 84,677.78	
גב/מק/550	אין השבחה	₪ 159,856.50	₪ 87,983.0
הקלה	אין השבחה		₪ 850,000.0

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>מהות ארוע המס לפיו יש לחשב את ההשבחה</u>**

עמדת שמאי המשיבה

בהתאם להסכם קומבינציה מיום 1.6.2015 בין בעלי הזכויות בחלקה לבין היזם – חב' שלום ונתן יזמות בע"מ, נמכרו ליזם 64.5% מזכויות בעלי הקרקע.

לטענת הועדה המקומית מדובר בשני מימושים, אחד בדרך של מכר ואחד בדרך של היתר בניה.

בהתאם לעמדת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, למרות החלטת וועדת ערר, הוועדה המקומית עומדת על עמדתה בכל הסוגיות העקרוניות (סוגיית העוגנים, אופני המימוש במסגרת הסכם תמ"א – מכר והיתר, וסוגיות צביעת הזכויות).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

יצוין כי החלטות ועדת הערר ביחס לסוגיות אלו הינן החלטות ביניים בלבד, וכי הוועדה המקומית חולקת על עמדת ועדת הערר וממתינה להחלטות הסופיות לצורך הגשת ערעורים בהתאם לעמדתה. כמו כן, סוגיית צביעת הזכויות תלויה ועומדת בפני ביהמ"ש העליון.

עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש סבור כי יש לבחון את המימוש הנדון כמימוש אחד בדרך של היתר בניה.
עמדה זו התקבלה בהחלטת ועדת הערר שבנדון, שהחילה את ערר **גב/8188/0718 (מותג עירוני),** בו נקבע כי מועד מימוש הזכויות במקרקעין הינו מועד יחיד, מועד ההחלטה ליתן היתר בניה.

בנוסף לעניין "צביעת הזכויות", החלטת ועדת ערר מותג עירוני אימצה את עקרונות **ערר 5400/15 אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים,** בו נקבע כי יש לצבוע תחילה את הזכויות שניתן לקבל מכוח תמ"א 38, אף אם ניתן לקבלן גם מכוח תב"ע או הקלות, ויש לראות רק את יתרת זכויות הבניה המבוקשות בהיתר (לאחר ניצול זכויות התמ"א) ככאלו שניתנו מכוח תב"ע.

במקרה הנדון אין מימוש מלא של הזכויות (כפי שיפורט בהמשך) ולפיכך יש לנכות קודם את הזכויות מכוח התמ"א ורק לאחר מכן את הזכויות מכוח התכניות התקפות.

הכרעה

ביום 1.6.2015, נחתם הסכם בין בעלי הזכויות ברח' בלוך 14, גבעתיים לבין שלום ונתן יזמות בע"מ. עפ"י ההסכם, הבעלים מעוניינים להתקשר עם היזם בהסכם לביצוע פרויקט הריסת הבניין ובניית בניין חדש במסגרת תמ"א 38 על תיקוניה והוראות התב"ע החלות על המקרקעין.

כמו כן, הוגשה בקשה להיתר (לפי תמ"א 38) להריסת המבנים הקיימים והקמת בניין בן 7.5 קומות מעל 2 קומות מרתף הכוללים בסה"כ 28 יח"ד, הבקשה להיתר מתייחסת לחלקה בשלמות.

שומת ההשבחה מטעם המשיבה כוללת התייחסות לכל אחד מהמימושים בנפרד ואילו לטענת שמאי המבקש יש לקבוע את ההשבחה בגין מימוש של מלוא הזכויות בנכס בהיתר בלבד.

עפ"י החלטת וועדת ערר יש להחיל במקרה הנדון את ההחלטה בענין **גב/8188/0718 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**, הדנה בשאלה האם ההסכם שערכו דיירי הבניין עם היזם לביצוע הבניה מכוח תמ"א 38 מהווה כשלעצמו מימוש זכויות במקרקעין. ושקבעה כי: *"עולה כי ההחלטה למתן היתר בניה היא שיצקה תוכן לעסקה. רק משניתנה נודע מה*

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

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."

...

"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 כי המימוש הפטור מהיטל השבחה לעת מתן ההיתר, ומימוש הזכויות שיותר לחיוב במועד זה."

לאור האמור לעיל, עריכת ההסכם במקרה הנדון, אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין ויש לבחון את ההשבחה אך ורק בגין הבקשה להיתר ולא בגין מימוש עפ"י הסכם מכר חלקי.

<u>סל הזכויות</u>

מאחר שניצול הזכויות בנכס הנו לפי תמ"א 38 תיקון 3א', יש חשיבות לקבוע מהו מקור הזכויות המבוקשות לבניה ובהתאם לכך את אופן חישוב הזכויות הזכאיות לפטור מתשלום היטל השבחה במסגרת הבקשה להיתר:

- **בערר (ת"א) 5400/15 אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים** נקבע בענין "צביעת הזכויות" כי יש להכיר בזכויות הנוספות ראשית מכוח תמ"א 38 (הזכאיות לפטור) ורק היתרה מכוח תב"ע : *"לאור סעיף 13ב לתמ"א 38 <u>יש לראות את הזכויות המנוצלות מכוח התכניות התקפות כאילו נתנו מכוח הוראת תמ"א 38, כאמור בסעיף 13 ב</u>"* (ההדגשה במקור).

"בקשה לניצול זכויות לא מנוצלות מכוח תכניות תקפות וניצול תמריצי התמ"א יכולה להתקיים גם במצב בו מבוקש חיזוק במסלול עיבוי וגם במצב בו מבוקש חיזוק במסלול הריסה ובניה".

"העניין הראשון בו עוסקת החלטתנו (רישא סעיף ג להחלטה) הינו נושא מקור הזכויות או נושא ניצול הזכויות במסגרת פרויקט מכוח תמ"א 38. בהתאם לקביעתנו, לה מסכימה אף הוועדה המקומית, במסגרת כל בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 מנוצלות כל הזכויות המוקנות שנותרו למימוש מכוח התכניות התקפות כך שבסיומו של הפרויקט לא יוותרו במגרש זכויות בניה מוקנות בלתי מנוצלות מכוח התכניות התקפות.

העניין השני בו עוסקת החלטתנו (סיפא סעיף ג להחלטה) הינו נושא צביעת הזכויות שהותרו, ראשית כזכויות מכוח תמ"א 38 על כל הנובע מכך. אנו סבורים כי ההתפתחות התכנונית הנ"ל, תכלית תמ"א 38 ואף לשונה מביאים למסקנה כי אין ממש בטענת הועדה המקומית לפיה סעיף 13, המאפשר לראות את הזכויות הבלתי מנוצלות מכוח התכניות התקפות כאילו ניתנו מכוח הוראות תמ"א 38, מתייחס רק לבקשות במסלול עיבוי וכי במסלול של הריסה ובניה מחדש הוראה זו לא חלה."

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערר גב/8188/0718 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים קבעה וועדת ערר *"לאור דברים נכוחים אלה אנו דוחים את עמדת המשיבה בסוגיה וקובעים כי אף במסלול הריסה ובניה יש לייחס הזכויות שניתן להתירן מכוח תמ"א 38 – לתמ"א."*

מכאן שההשבחה תחושב רק ליתרת זכויות הבניה שעולות על הזכויות המותרות עפ"י התמ"א ומקורן אך ורק בתב"עות מאושרות.

בהתאם להחלטות אלו, אבחן את "סל הזכויות" המוקנות בתמ"א 38, ובמידה וישנו ניצול של זכויות בניה נוספות המותרות בתב"ע, אלו יחויבו בתשלום היטל השבחה.
מאחר ובעבר בוצעו מימושים של חלק מהדירות בפרויקט, יבוצע חישוב ההשבחה בניכוי אותם חלקים.
בהתאם להחלטת ועדת הערר גב/8068/0318 א. שלום ונתן יזמות נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים (הערר בחלקה נשוא השומה), התקבלה טענת העורר ביחס למועדי המימוש שהיו במחלוקת, לפיכך שיעורי המימוש שיובאו בחשבון בשומה זו הינם בהתאם לשומת שמאי המבקש.

להלן פירוט שיעור המימוש שיובא בחשבון בכל אחת מהתכניות המשביחות:

תכנית	חלק יחסי חייב בהיטל השבחה
גב/385	43.98%
גב/מק/258/ו'	51.15%
גב/מק/2002	60.89%
הקלות	100%

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית גב/353 (9.4.1982)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה.
מאחר ובקומה העליונה קיימות 4 יח"ד הותרו 92 מ"ר.

דחיה - בהתחשב במבנה הקיים הבנוי, הובא בחשבון כי מימוש הזכויות מהתכניות השונות כדאי מבחינה כלכלית החל ממועד אישורה של תמ"א 38/2 בשנת 2010, בו הבניין הנדון בן כ- 50 שנה.
לפיכך, הובא בחשבון מקדם דחיה בגובה 0.195 (28 שנים, 6%).
מושע – הובאה בחשבון הפחתה של 15% עבור בגין מושע.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מימוש בהיתר – לגבי החלק שממומש בהיתר בניה (35.5%), ישנו פטור מכוח סעיף 19 (ב) (10) לתוספת השלישית לחוק התו"ב (כחלק מהפטור לחדרים על הגג).

חלק יחסי חייב – בשומת המשיבה המקורית מיום 14.1.2018, קבע שמאי המשיבה כי החלק היחסי מבעלי הזכויות אשר חייב בהיטל השבחה בגין התכנית הנדונה הינו 53.72%.
בפרוטוקול הדיון שנערך אצל הח"מ מיום 24.3.2020, שמאי המשיבה קיבל את עמדת ועדת הערר, שקבעה כי תתי חלקות 4 ו- 8 לא היו חייבים בהיטל השבחה.
הערה: בעמדת המשיבה יוצג התחשיב עפ"י השומה המקורית.

<u>ערכי שווי</u>
שמאי המשיבה הציג טבלה מרוכזת לעניין השוויים למועדים הקובעים של התכניות כלדקמן: גב/353, גב/258/א', גב/353/ד', גב/258/ו', גב/353/ה', גב/מק/2002 ו- גב/353/ו' כדלקמן:

הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון:

שמאי מכריע	כתובת	353	258א	353/ד	258/ו	353/ה	מק/2002	353/ו'
בצלאל קציר	טייבר 49	$ 360	$ 400	$ 1,000	$ 1,100	$ 1,100	$ 1,150	$ 1,200
גבע בלטר	בן גוריון 208		$ 360		$ 1,000	$ 1,000	$ 1,050	$ 1,100
שושי שרביט	המעיין 15	$ 360	$ 425	$ 1,000	$ 1,100	$ 1,100	$ 1,100	$ 1,150
שושי שרביט	בורוכוב 37					$ 1,100	$ 1,100	
שושי שרביט	ריינס 22א						$ 1,100	
רן וירניק	המעגל 6	$ 320	$ 440	$ 1,000	$ 1,000	$ 1,000	$ 1,100	$ 1,200
יצחק ברמן	הפלמ"ח 28						$ 1,100	$ 1,200
אמנון נזרי	סירקין 24	$ 320	$ 440		$ 1,000		$ 1,100	
ניקי פרימו	ז'בוטינסקי 47	$ 360	$ 400	$ 1,000	$ 1,000	$ 1,000	$ 1,150	$ 1,300
אמנון נזרי	כצנלסון 89-85	$ 300	$ 400	$ 900	$ 1,000	$ 1,000	$ 1,100	$ 1,150
יצחק ברמן	קק"ל 41			$ 800	$ 900	$ 900	$ 900	$ 950
משה נדם	המורד 2 א'					$ 1,052	$ 1,022	$ 969
נאווה סירקיס	המאבק 34	$ 400	$ 360	$ 920	$ 1,047			$ 1,200
נאווה סירקיס	סירקין 28	$ 320	$ 420	$ 850	$ 1,000	$ 1,000	$ 1,000	$ 1,100
בצלאל קציר	ברדיצ'בסקי 28				$ 1,200		$ 1,200	
גבע בלטר	גוש עציון 3	$ 300	$ 360		$ 900	$ 900	$ 1,000	$ 1,100
גבע בלטר	שדה בוקר 6	$ 280		$ 1,000	$ 1,100	$ 1,100		$ 1,300
דורית פריאל	אהרון גולדשטיין 3					$ 1,200	$ 1,200	$ 1,200
דורית פריאל	הראל 6	$ 360	$ 400		$ 1,100	$ 1,100	$ 1,200	$ 1,250
שווי מ"ר מבונה לאחר ביצוע התאמות		**$ 380**	**$ 420**	**$ 950**	**$ 1,050**	**$1,050**	**$ 1,100**	**$ 1,200**

לפיכך, שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה מתכנית גב/353 הינו 380 $.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה

חדרי יציאה לגג (23 * 4 יח"ד)	92	מ"ר
מקדם	1.3	
מושע	0.85	
דחיה (28 שנים, 6%)	0.195	
שווי מ"ר מבונה	380	$
שער הדולר	0.0197	₪
השבחה מלאה	152	₪
חלק חייב	53.72%	
השבחה מלאה בהתאם לחלק החייב	81.7	₪
השבחה בהתאם לחלק הנמכר (64.5%)	**52.68**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

לטענת שמאי המבקש בשל עקרונות "צביעת הזכויות", יש לתת פטור בגין זכויות תמ"א 38 ורק לאחר מכן לבחון את ההשבחה בגין התכניות.

להלן בחינת סל הזכויות:

תמ"א 38

מאחר ובתיק הבנין לא נמצא היתר הבניה המקורי, השטחים נמדדו מתשריט ההיתר שאושר בשנת 1965 להגדלת המרפסות.

שטח קומה טיפוסית:	383.14 מ"ר
שטח הרחבה (13 X 4):	52.00 מ"ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת:	435.14 מ"ר

שטח בנוי כולל בקומת הקרקע:	200.87
שטח קומה טיפוסית:	383.14
שיעור שטח בנוי בק"ק ביחס לקומה טיפוסית:	52.43%

עפ"י סעיף 14א (א) בתמ"א 38/3/א, קומת הקרקע תיחשב כקומה (מעל 50%) ולפיכך תוספת מכוח התמ"א הינה 3 קומות טיפוסיות מורחבות.

סיכום זכויות מכוח התמ"א:

תוספת 3 ק' טיפוסיות מורחבות	1,305 מ"ר
תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת (10 יח"ד)	130 מ"ר
סה"כ זכויות תמ"א	**1,435 מ"ר**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>תמ"א + תב"ע</u>

סה"כ שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר	2,621.68 מ"ר
זכויות מכוחה של תמ"א 38	1,435.42 מ"ר
חדרי יציאה לגג (40 מ"ר * 4)	160.00 מ"ר
סה"כ זכויות מנוצלות מתב"עות	1,026.26 מ"ר

אחוזי בנייה במצב הקודם ללא חדרי גג (103%[2]) 1,060.88 מ"ר

מהמפורט לעיל עולה כי, סך השטח שהותר במצב הקודם עולה על סך השטח המבוקש בבקשה להיתר שבנדון (מכוח תב"עות), ועל כן, **אין לחייב בהיטל השבחה** בגין שאר התכניות, מלבד תוספת הזכויות לפרגולות שאינן חוסות תחת הפטור, כפי שיפורט בהמשך.
כל הטענות שיוצגו בשומה זו הינן טענות חלופיות, ככל וטענה זו לא תתקבל.

דחיה – הבניין המקורי נבנה בשנת 1965 בסטנדרט בניה טוב, ביחס למועד בנייתו, וכן קיימים 10 חוכרים שונים. במועד הקובע לכל התכניות פרט לתכנית גב/מק/550, אין כל הוראה בחוק או בדין הקיים המאפשרת את הריסת הבניין הנדרש לחיזוק, למטרת בנייתו מחדש, ולכן נדרשת הסכמת כל החוכרים בחלקה להריסת הבניין.
לפיכך, יש להביא בחשבון דחיה ארוכה יותר מזאת שקבע שמאי המשיבה (עד שנת 2010).

חלק יחסי חייב – בהתאם להחלטת ועדת הערר שבנדון: *"לאור האישור שצורף כנספח 2 להודעת העוררים מיום 11.7.2019, אנו קובעים כי הן ביחס לתת חלקה 4 והן ביחס לתת חלקה 8 תתוקן השומה בהתאם להודעת הוועדה המקומית".*
לפיכך יש לעדכן את החלק היחסי החייב בשאר התכניות הרלוונטיות.

הכרעה

כאמור בס' 10.1 לעיל, תבחן ההשבחה בגין מימוש בהיתר ביחס למלוא הזכויות.
התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר. במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת בניה של קומת גג חלקית.

בערר גב/8188/0718 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים, קבעה וועדת ערר "אנו מקבלים את טענות העוררים בענין דירות הגג. אין לחייב בהיטל השבחה דירות שמתאפשרת הקמתן מכוח תמ"א 38, במסגרת הקומה החלקית. אין לקבל את טענות העוררים בענין הפרגולות, שאינן חוסות תחת הפטור הקבוע בחוק לחדרי יציאה לגג."

[2] 23% X 3 ק' + 15% ק. מדרון + 5% X 2 מעליות + 10% מרפסות שניתן לסגור.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לאור עמדת וועדת ערר ומאחר וההשבחה מחושבת בגין היתר בלבד, יובא בחשבון פטור בגין חדרי יציאה לגג מכוח תכנית גב/353.

לאור עמדה זו, הדיון לעניין "צביעת הזכויות" מתייתר בשלב זה.

10.3. **<u>השבחה בגין תכנית גב/258/א' (31.12.1982)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

מצב קודם – עפ"י תכנית גב/170, זכויות הבניה המותרות הינן 23% ב- 3 קומות ובסה"כ 69% וכן קיימות זכויות למרפסות בשיעור 30%.

<u>תגובה לטענות שמאי המבקש</u>

* אין להביא בחשבון את הזכויות למעליות מכוח תכנית גב/202 כפי שטען שמאי המבקש, מאחר והתכנית מתירה זכויות רק לבניין בגובה 4 קומות מעל קומה מפולשת ולכן התכנית לא חלה.
קומת המדרון איננה נכללת במניין הקומות מאחר וניתן להקימה מתחת לקומה המפולשת בלבד ולא מעליה, לפיכך אין זכאות לתוספת הזכויות בחלקה הנדונה שכן קיימות 3 קומות בלבד מעל קומת העמודים.
* לא הובאו בחשבון הזכויות למגרש מדרוני (15%) מאחר והזכויות נשארות גם במצב החדש.
* הזכויות למרפסות (30% מהשטח העיקרי) נגזרות מאחוזי הבניה המותרים, ללא השטח המותר בקומת המדרון. שמאי המשיבה ציין כי לא ניתנו במהלך השנים היתרים למרפסות בקומת המדרון.

מצב חדש – תכנית גב/258/א מגדילה את זכויות הבניה ל- 30% לקומה ב- 3 קומות.

<u>ערכי שווי</u>

שווי מ"ר מבונה, בהתאם לסעיף 10.2 הינו 420 $.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה</u>

מצב קודם:

מהות השטח	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	661.7	1.00	661.71
מרפסות פתוחות	132.342	0.50	66.17
מרפסות סגורות	66.171	1.00	66.17
סה"כ שטח אקו'			**794**

מצב חדש:

שטח מגרש	959 מ"ר
אחוזי בניה	90%
סה"כ שטח עיקרי במצב החדש	**863**

הפרש	69	
שווי מ"ר מבונה	420	$
שער הדולר	0.034	₪
מושע	0.85	
דחיה (28 שנים, 6%)	0.195	
חלקים חייבים	53.72%	
השבחה בהתאם לחלק החייב	87.03	₪
השבחה בהתאם לחלק הנמכר (64.5%)	**56**	**₪**
השבחה לחיוב בגין בקשה להיתר (35.5%)	**31**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

מצב קודם – עפ"י תכנית גב/123, זכויות הבניה הינן 3 X 23% קומות (69%) וכן קיימת תוספת 15% בגין מגרש מדרוני (סה"כ 84%). בנוסף, עפ"י תכנית גב/202, הותרו 10% עבור 2 מעליות (5% לכל מעלית).

כמו כן קיימות זכויות בשיעור 30% מהשטח העיקרי למרפסות.

<u>זכויות למעליות מכוחה של תכנית גב/202</u>

בתכנית גב/202 (1970) נקבע כי בבניינים בני 4 קומות מעל קומה מפולשת ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות עבור מעליות.

בתכנית גב/170 (1969) נקבע כי גובה הבניין המותר הינו 3 קומות מעל קומת עמודים וכן עפ"י תכנית גב/123 קיימת אפשרות להקמת קומת מדרון (סה"כ 4 קומות מעל קומת עמודים). לפיכך, שמאי המבקש סבור כי תכנית גב/202 חלה על החלקה הנדונה כבר במועד אישורה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לחילופין,

ב**ערר 85275/15 דסמי השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א**, פטרה ועדת הערר מהיטל השבחה, הקלה לחריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד, וזאת לאור הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) (פטור מהיטל השבחה לצורך בניית ממ"ד).

לפיכך, סבור שמאי המבקש כי ככל ותוספת הקומות עפ"י תמ"א 38, שפטורות מהיטל השבחה, מעוררות זכויות מכוח תכניות קודמות, אזי כל ההשפעות חוסות גם הן תחת הפטור ולפיכך אין לחייב בגינן בהיטל השבחה.

<u>זכויות למרפסות</u>

בבחינת הפרשנות הלשונית של תכניות גב/53, גב/159 ו- גב/258 (לעניין המרפסות), אין מניעה להכליל את הזכויות לקומת מדרון (15%) בשטח הבניה הכולל בחלקה. לפיכך, שמאי המבקש סבור כי הזכויות למרפסות נגזרות משטח בניה של 84% (69% + 15% של קומת המדרון).

יתרה מכך, גם בבחינת הפרשנות המהותית, מטרת התוספת זכויות למרפסות הינה להגדיל את שטח הדירות ולאפשר תנאי מחיה טובים יותר. על כן אין סיבה שלא יחולו על השטחים שנוספו לתכנית המתאר.

להלן פירוט השטחים במצב הקודם:

תיאור	שטח בניה	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי (69%)	661.71	1.00	661.71
מגרש מדרוני (15%)	143.85	1.00	143.85
מעליות (10%)	95.90	1.00	95.90
סה"כ שטח עיקרי	901.46		
מפרסות סגורות (1/3)	90.15	1.00	90.15
מרפסות פתוחות (2/3)	180.29	0.50	90.15
סה"כ			**1,081.75**

מצב חדש – עפ"י תכנית גב/258/א, זכויות הבניה הינן 90% המהווים 863.1 מ"ר.

הבנין הקיים הינו בשטח 944.65 מ"ר (766.28 מ"ר ב- 2 קומות טיפוסיות ו- 178.37 מ"ר בק"ק).

מהמפורט לעיל עולה, כי השטח העיקרי הבנוי בבניין הקיים גבוה מסך הזכויות למימוש מעל הקרקע, לפיכך, **התכנית איננה השביחה את המקרקעין.**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

מצב קודם – עפ"י תכנית גב/123, החלקה כלולה ביעוד אזור מגורים א' בזכויות בניה של 23% ב- 3 קומות מעל קומת עמודים, בסה"כ 69%. אין מחלוקת בין הצדדים כי המגרש הנדון הינו מדרוני ולפיכך קיימת תוספת זכויות של 15%.
כמו כן, עפ"י תכנית גב/258, הותרו זכויות למרפסות בהיקף 30% מהשטח העיקרי.

<u>גב/202 (מעליות)</u>
קיימת מחלוקת בין הצדדים האם תכנית גב/202 (מעליות) חלה במצב הקודם וכן לעניין הזכויות המותרות למרפסות.
עפ"י תקנון תכנית גב/123: "על מגרשים מדרוניים... יהיה בסמכותה של הוועדה להתיר – נוסף על הסמכויות שנקבעו בתכנית הראשית בניית דירה ו/או משרד <u>מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים</u> (ההדגשה לא במקור)".

עפ"י תקנון תכנית גב/202: "באזורים בהם תאשר הוועדה המקומית הקמת בניינים בני 4 קומות על קומה מפולשת, יהיה בסמכותה לאשר תוספת של 5% משטח המגרש לשטח הרצפות הכולל שבבניין לשם התקנת מעלית".
מהאמור עולה, כי קומת המדרון הינה מתחת לקומת העמודים ולפיכך החלקה הנדונה איננה עומדת בתנאי תכנית גב/202 ואינה זכאית לתוספת זכויות עבור מעליות.
אינני מקבלת את פרשנות שמאי המבקש להחלטת ועדת ערר **85275/15 דסמי השקעות בע"נ נ' הוועדה המקומית.** הזכויות לתוספת הקומות נתנו במסגרת התכנית ובמנותק מהזכויות מכוח התמ"א.

<u>זכויות למרפסות</u>
בתקנון תכנית גב/53 נקבע: "שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית".
תכנית גב/159 תיקנה את תכנית גב/53 והתירה תוספת 30% למרפסות (תוספת 5% לגב/53).
תכנית גב/258 התירה לסגור 1/3 משטח המרפסות המותרות.
אני מקבלת עמדת שמאי המשיבה כי תוספת הזכויות למרפסות איננה חלה על קומת המדרון, מאחר והזכויות לקומת מדרון הן זכויות שניתנו מעבר לזכויות העיקריות וכן בשל המאפיינים הפיזיים של השטח שאינם מאפשרים הקמת מרפסות.

מצב חדש - בתכנית גב/258/א נקבעו זכויות בניה של 30% לקומה X 3 קומות, סה"כ זכויות בניה 90%.
תוספת זכויות הבניה לקומת מדרון (15%) עדיין בתוקף.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

כמו כן נקבע כי ההוראות להקמת מרפסות מבני עזר וכו' לא יהיו עוד בתוקף.

להלן השוואה בין שני מצבי התכנון:

	מצב קודם	מצב חדש	הפרש
שטח עיקרי	662	863	201
מגרש מדרוני	144	144	0
מרפסות סגורות	66		-66
מרפסות פתוחות	132		-132
סה"כ	1,004	1,007	3

מהאמור עולה, כי התכנית מגדילה את שטח הרצפות הכולל המותר לבניה ב- 3 מ"ר בלבד, וכן משפרת במעט את אפשרויות השימוש בשטחים.
בהתחשב בעובדה כי במועד הקובע קיים על המגרש מבנה מגורים מאוכלס הכולל 10 יח"ד, אני סבורה כי בנסיבות אלה לתכנית השפעה זניחה על שווי המקרקעין.

10.4. **<u>השבחה בגין תכנית גב/385 (11.9.1987)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית מתירה תוספת 5% משטח המגרש לשם התקנת מעלית אחת או מכפלה של אותם 5% כמספר המעליות שיותקנו בבניין.

הובא בחשבון כי טרם אישור תמ"א 38, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית אשר אושרה בתאריך 9.7.2008, מס' המעליות הראוי הינו מעלית אחת, ואילו במצב החדש מס' המעליות הראוי הינו 3 מעליות, וזאת בהתאם למס' יח"ד.

לפיכך, הובאה בחשבון תוספת של 10% משטח המגרש לזכויות הבניה.

<u>זכויות מותנות</u>
בהתאם לפס"ד ב**רע"א 3002/12** (אליק רון), יש לחייב בגין הזכויות המותנות באישור הוועדה המקומית למועד התכנית המשביחה ובעת מימוש הזכויות בהיתר בניה (לאחר רכישת הזכויות) יש לחייב בגין יתרת הזכויות לאותו מועד (מועד אישור התכנית המשביחה).
לפיכך, הזכויות מכוח התכנית הנדונה הובאו במקדם 0.85 ואילו במימוש בהיתר במקדם 0.15.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

עפ"י ביטאון מקרקעין וערכם מיוני 1987, שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה במקום מעולה נע בטווח של 14,000 $ - 11,000 $, המשקף 440 $ - 560 $ למ"ר מבונה ואילו באזור בינוני שווי קרקע לחדר נע בטווח של 9,000 $ - 7,000 $ המשקף 360 $ - 280 $.

בהתאמה למאפייני הנכס הנדון, שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה הינו 440 $.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה

	מימוש במכר (64.5%)		מימוש בהיתר (35.5%)	
שטח מגרש	959 מ"ר		959 מ"ר	
תוספת זכויות (10%)	10%		5%	
	95.9 מ"ר		48.0 מ"ר	
זכויות מותנות	0.85		0.15	
דחיה	0.26		0.26	
מושע	0.85		0.85	
שווי מ"ר מבונה	440	$	440	$
שער הדולר	1.5889	₪	1.5889	₪
השבחה מלאה	12,705	₪	1,119	₪
חלקים חייבים	53.72%		53.72%	
השבחה מלאה בהתאם לחלק החייב	6,826	₪	601	₪
השבחה בהתאם לסוג המימוש	**4,402.6**	**₪**	**213.4**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

כאמור לעיל בסעיף 10.2, שמאי המבקש סבור כי במצב הקודם הותרה תוספת זכויות בגין מעליות מכוחה של תכנית גב/202 ולפיכך התכנית איננה משביחה.

הכרעה

המצב הקודם – לפי תכנית גב/258/א' זכויות הבניה הינן 3 קומות 30% לקומה. בפועל קיים מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית הכולל 10 יח"ד. בינוי של 2 קומות איננו מחייב הקמת מעלית ולפיכך אין תוספת זכויות במצב הקודם בגין מעליות. (כאמור לעיל בסעיף 10.3, עפ"י הוראות תכנית גב/202 איננה מקנה זכויות למעלית בחלקה הנדונה).

המצב החדש - תכנית גב/385 מתקנת את תכנית גב/202, ומתירה את תוספת הזכויות הנ"ל גם בבניינים בני 3 קומות ומעלה.

עפ"י תקנון תכנית גב/202: "באזורים בהם תאשר הוועדה המקומית הקמת בניינים בני 4 קומות על קומה מפולשת יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5% משטח המגרש לשטח הרצפות הכולל שבבניין לשם התקנת מעלית אחת או מכפלה של 5% במספר המעליות שיותקנו באותו בניין" (ההדגשה לא במקור).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עפ"י הבקשה להיתר, על החלקה הנדונה נבנה בניין אחד הכולל 2 מעליות.
מאחר וההשבחה מחושבת בגין מימוש בהיתר, ומאחר וכאמור נבנה בניין אחד הכולל 2 מעליות, תוספת הזכויות שניתן לייחס לתכנית זו הינה 10% (5% לכל מעלית).

דחיה – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון דחיה עד למימוש הזכויות.
במועד הקובע, קיים על החלקה מבנה בן 2 קומות מעל קומת עמודים ללא מעלית, שנבנה בשנת 1965, כמו כן הבנין כולל 10 דירות מאוכלסות, אין מחלוקת כי במצב דברים זה, תידרש דחיה ארוכה ומימוש הזכויות יתבצע בתום החיים הכלכליים של הנכס.
בנסיבות אלה ומאחר וקיימת אי וודאות רבה ביחס לאורך התקופה, אני סבורה כי במועד הקובע קונה מרצון היה נותן משקל נמוך יחסית לתוספת זכויות אלה, יצויין, כי בנכס נצברו עם השנים פחתים תכנוניים ופיזיים ולנוכח מאפייני הסביבה, סביר כי בעלי הנכס היו שוקלים בעתיד להרוס או לבצע שיפוץ יסודי המנצל את מלוא זכויות הבניה בנכס ולפיכך תובא בחשבון דחיה של 23 שנים בדומה להערכה הקודמת. (מביא למקדם דחיה של 0.26)
בהתחשב בהיקף הדחיה אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מושע.

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.

מבדיקה של סל הזכויות עולה כי, במסגרת הבקשה להיתר נוצלו מלוא זכויות הבניה, שמקנה תכנית זו. קיזוז זכויות תב"ע שניתן ל"צבוע" כזכויות תמ"א, עפ"י עקרונות ערר אקו סיטי, הובא בחשבון בתכנית גב/258/ו' בלבד, ראה חישוב מפורט בס' 10.7.

<u>ערכי שווי</u>
עפ"י בטאון מקרקעין וערכם גיליון צ"ז (97) מיוני 1987, מחירי קרקע לחדר בבניה רוויה בגבעתיים הינם כדלקמן:

האזור	מחיר קרקע לחדר				מחיר למ"ר מבונה			
מעולה	$ 11,000	עד	$ 14,000		$ 440	עד	$ 560	
בינוני	$ 7,000	עד	$ 9,000		$ 280	עד	$ 360	

בהתאם למחירים אלו, יובא בחשבון שווי של 370 $ למ"ר מבונה המשקף 590 ₪ (לפי שער דולר 1.5938 ₪).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח המגרש במ"ר	959	מ"ר
תוספת זכויות בגין מעלית	10%	
תוספת שטח במ"ר	95.90	
דחיה	0.26	
שווי מ"ר מבונה	590	₪
סה"כ השבחה לחלקה בשלמות	**14,813**	**₪**
שיעור החיוב	43.98%	
השבחה	**6,515**	**₪**

10.5. **<u>השבחה בגין תכנית גב/406 (12.8.1994)</u>**

שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין אישור תכנית גב/406.
עפ"י הוראות תכנית גב/406 הותרה בניית מרתף (בבניה רוויה) בתחום קווי הבנין (ואף מעבר לכך) לשימושים של חניה, מחסנים, פעילות פנאי וכיוצ"ב.
במצב הקודם הותרה בניית מרתף של 65% מהיקף הקומה עפ"י תכנית גב/53.
במועד הקובע, להרחבת הזכויות במרתף המשמש לחניה ואחסנה, תרומה זניחה לערך המקרקעין.

10.6. **<u>השבחה בגין תכנית גב/353/ד' (12.8.1994)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית מתירה תוספת פרגולות בשטח 23 מ"ר בצמוד לכל יח"ד בקומה העליונה בשטח מרפסת הגג.
בבניין הנדון קיימות כאמור 4 יח"ד בקומות העליונות ולפיכך קיימות זכויות בסך 92 מ"ר.
הובא בחשבון כי מקדם ההשבחה הינו 10%.

מימוש בהיתר – לגבי החלק שממומש בהיתר בניה (35.5%), ישנו פטור מכוח סעיף 19 (ב) (10) לתוספת השלישית לחוק התו"ב (כחלק מהפטור לחדרים על הגג).

<u>ערכי שווי</u>
בהתאם למוצג לעיל בסעיף 10.2, שווי מ"ר מבונה הינו 950 $.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה</u>

זכויות לפרגולות (4 * 23 מ"ר)	92 מ"ר	
מקדם	0.1 מ"ר	
דחיה (16 שנים, 6%)	0.39	
מושע	0.85	
שווי מ"ר מבונה	950	$
שער הדולר	3.028	₪
חלקים חייבים	54%	
השבחה מלאה בהתאם לחלק החייב	4,713	₪
השבחה בהתאם לחלק הנמכר (64.5%)	**3,068.46**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

התכנית קובעת הוראות לבניית מתקנים, חדרי יציאה ופרגולות.
כאמור לעיל בסעיף 10.2, ועפ"י החלטת וועדת ערר הזכויות לפרגולות בגג אינן חוסות תחת הפטור לפי סעיף 19(ב)(10) ולפיכך יש לבחון את ההשבחה הנובעת מזכויות אלו.

התכנית קובעת כי לכל יח"ד בקומה העליונה תותר פרגולה ששטחה לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 ממרפסת הגג, הנמוך מביניהם. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד, לא תותר בניית קירות וכן יש לשמור על מרווח פתוח בין החלקים האטומים בשיעור של יותר 50% משטחה.

בבקשה להיתר הנדונה מבוקשת בניית 2 פרגולות בשטח 38.24 מ"ר.
לאור הוראות הבנייה לפרגולה, ולאור מרכיב המושע, שמאי המבקש סבור כי **התכנית איננה משביחה את המקרקעין**.

הכרעה

עפ"י תכנית גב/353ד' הוקנו זכויות להקמת פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד.
עפ"י החלטה בערר בענין **8188-07-18 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים**, "אין לקבל את טענות העוררים בענין הפרגולות, שאינן חוסות תחת הפטור הקבוע בחוק לחדרי יציאה לגג".
עם זאת, אני מעריכה כי שווי הפרגולה כבנויה, איננו גבוה משווי עלויות הבניה לצורך הקמתה. לפרגולה ללא כיסוי וללא קירות תרומה זניחה לערך הנכס. התכנית **איננה משביחה** את המקרקעין.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.7. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/258/ו' (6.11.1998)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

תכנית גב/מק/258/ו' מוסיפה 11% לזכויות הבניה.

<u>ערכי שווי</u>

בהתאם לסעיף 10.2 לעיל, שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה הינו 1,050 $ המהווים 4,539.15 ₪ (לפי שער 4.323 $ ₪).

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה</u>

שטח מגרש	959 מ"ר	
אחוזי בניה	11%	
סה"כ שטח עיקרי במצב החדש	105	
שווי מ"ר מבונה	4,539	₪
דחיה	0.496	
מושע	0.85	
השבחה מלאה	201,877	₪
החלק החייב	60.89%	
השבחה בהתאם לחלק החייב	122,919	₪
השבחה בהתאם לחלק הנמכר (64.5%)	**79,437**	**₪**
השבחה לחיוב בגין בקשה להיתר (35.5%)	**43,721**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

כאמור לעיל בסעיף 10.2, בשל עקרון "צביעת הזכויות" אין מימוש לזכויות של התכנית הנ"ל אלא עפ"י תמ"א 38 ולפיכך לא תיבחן ההשבחה במדרגה זו.

הכרעה

התכנית קבעה תוספת זכויות בניה של 6% ובנוסף 5% בגין מעלית (סה"כ 11%).
מאחר וקבעתי השבחה בגין תכנית גב/385 לתוספת זכויות למעלית בסעיף 10.5 לעיל, ההשבחה תחושב בגין תוספת זכויות של 6% בלבד.
אין מחלוקת כי אין להביא בחשבון תוספת זכויות בגין מרתפים.

כמו כן, בתכנית נקבע כי תותר תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה (מקסימום 5% עבור תוספת שתי קומות).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עם זאת, עפ"י החלטת ועדת ערר בענין **85230/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אילנה פורת**, לא נדרשת הקלה לתוספת הקומות עצמן ולפיכך יש לקבוע את ההשבחה בגין הזכויות הנובעות מתוספת הקומות במסגרת תכנית זו.

כאמור, תובא בחשבון דחיה עד לשנת 2010 שהם 12 שנים.
לפיכך אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מושע.

לאור האמור לעיל, ומאחר ומדובר במקרה הנדון בבקשה להיתר, יובאו בחשבון מלוא הזכויות שנוצלו בתכנית זו.

<u>צביעת זכויות</u>

במקרה הנדון יש פטור בגין חלק מהזכויות שנוצלו במסגרת תכנית זו, בהתאם לערר אקו סיטי ומותג עירוני. קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים מהו היקף הזכויות הפטור.

להלן חישוב סל הזכויות:

שטח מגרש	959 מ"ר
זכויות מתב"ע	131%[3]
זכויות ללא חדרי גג	**1,256.3 מ"ר**
חדרי גג (4 * 40)	160 מ"ר
כולל חדרי גג	**1,416.3 מ"ר**
זכויות מתמ"א (כפי שאושר ע"י הוועדה בבקשה להיתר)	**1,308.6 מ"ר**
סה"כ סל זכויות (תב"ע + תמ"א)	**2,725 מ"ר**
סה"כ סל זכויות ללא חדרי גג	**2,565 מ"ר**

השטח העיקרי המבוקש בבקשה להיתר הינו 2,461.68 מ"ר (בניכוי הזכויות לחדרי גג הפטורות מהיטל השבחה – 160 מ"ר).

סה"כ סל זכויות (תב"ע + תמ"א, ללא חדרי גג)	2,564.88 מ"ר
סה"כ שטח מבוקש בבקשה להיתר (ללא חדרי גג)	2,461.68 מ"ר
זכויות לא מנוצלות	103.20 מ"ר
זכויות מכוח תכנית גב/מק/2002 (5%)	47.95 מ"ר
זכויות לא מנוצלות מכוח תכנית גב/258/ו'	**55.25 מ"ר**

מהאמור לעיל עולה, כי קיים מימוש חלקי בלבד לתכנית הנדונה.

[3] 131% =90% (גב/258/א) + 15% (קומת מדרון) + 10% (גב/385) 11% (גב/מק/258/ו') + 5% (גב/מק/2002).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בחינת מימוש הזכויות מכוח תכנית גב/258/ו':

שטח מגרש	959 מ"ר
זכויות מתכנית גב/258/ו'	11%
סה"כ	105.49 מ"ר
זכויות לא מנוצלות מסל הזכויות	55.25 מ"ר
זכויות מנוצלות מכח התכנית	**50.24 מ"ר**

לפיכך, ההשבחה תחושב בגין 50.24 מ"ר. (הזכויות שנוצלו במסגרת התכנית מעבר לזכויות "הצבועות" כזכויות תמ"א).

ערכי שווי

ניתוח מכרזי ממ"י:

מס' מכרז	תאריך	גוש	חלקה	שטח המגרש	שטח בניה מותר	מס' יח"ד	שטח אקו'	מחיר	שווי מ"ר אקו'	שווי מ"ר ב - $
תא/50/1999	11/05/1999	6156	614	1,270 מ"ר	1,270 מ"ר	14	1,495	₪ 6,201,210	₪ 4,149	$ 1,029
תא/283/1999	09/02/1999	6156	613	1,431 מ"ר	1,603 מ"ר	16	1,843	₪ 8,800,000	₪ 4,776	$ 1,169

בהתאם לנתונים לעיל, ובהתאמה למיקום הנכס ולמועד הקובע השווי הינו 1,000 $ המהווים 4,323 ₪ (לפי שער דולר 4.323 ₪).

להלן תחשיב ההשבחה

תוספת שטח במ"ר	50.2 מ"ר	
דחיה	0.497	
שווי מ"ר מבונה	1,000	$
שער ה- $	4.323	₪
השבחה לחלקה בשלמות	107,936	₪
שיעור החיוב	51.15%	
השבחה	**55,205**	**₪**

10.8. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/353/ה' (8.12.1998)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית מתירה את סגירת הפרגולות המותרות בקומת הגג עם מחיצות ניידות שקופות (מאלמנטים ניידים).

בקומה עליונה כאמור קיימות 4 יח"ד ולפיכך הזכויות המותרות לפרגולות הינן 92 מ"ר (23 מ"ר * 4).

הובא בחשבון כי מקדם ההשבחה לסגירת הפרגולות הינו 0.4.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מימוש בהיתר – לגבי החלק שממומש בהיתר בניה (35.5%), ישנו פטור מכוח סעיף 19 (ב) (10) לתוספת השלישית לחוק התו"ב (כחלק מהפטור לחדרים על הגג).

ערכי שווי

בהתאם למדרגה קודמת (שמאותה שנה), שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה הינו 1,050 $ המהווים 4,389 ₪ (לפי שער $ 4.18 ₪).

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

מהות השטח	שטח	מקדם	שטח אקו'
פרגולות - מצב קודם	92	0.3	27.6
פרגולות מצב חדש	92	0.7	64.4
הפרש			**36.8**
דחיה			0.496
מושע			0.85
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,389
חלקים חייבים			73.21%
השבחה מלאה בהתאם לחלק החייב			₪ 49,852
השבחה בהתאם לחלק הנמכר (64.5%)			**₪ 32,217**

עמדת שמאי המבקש

התכנית קובעת הוראות לבניית מתקנים, חדרי יציאה ופרגולות.
כאמור לעיל בסעיף 10.2, הזכויות לפרגולות בגג אינן חוסות תחת הפטור לפי סעיף 19(ב)(10) ולפיכך יש לבחון את ההשבחה הנובעת מזכויות אלו.

בהתאם להוראות התכנית, תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם ובנוסף תותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה, מחומר שקוף וקל בתנאים.

עפ"י הבקשה להיתר מבוקשות פרגולות בשטח של 38.24 מ"ר. הובא בחשבון כי מקדם ההשבחה לסגירת הפרגולות הינו 0.2.

דחיה ומושע – הזכויות בקומת הגג מהוות רכוש משותף. על כן, תנאי למימוש הבניה הינו חתימת 8 מתוך 10 בעלים בבנייין (מעל 75% בבית המשותף) שלהם מוצמד לפחות 2/3 מהרכוש המשותף.
לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה של 60% לשווי הזכויות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

שווי מ"ר מבונה בשומת שמאי המבקש הינו 1,050 ₪ המהווים 4,389 ₪ (לפי שער דולר 4.18 ₪).

הערה: שמאי המבקש ציין כי ערכי השווי התבססו על הכרעות שמאים מכריעים (שלא הוצגו).

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש

שטח פרגולות מבוקש בבקשה להיתר	38.24	מ"ר
מקדם השבחה	0.2	
דחיה ומושע	0.4	
שווי מ"ר מבונה	1,050	$
שער חליפין	4.18	₪
השבחה מלאה	13,427	₪
חלק חייב	51.15%	
השבחה בהתאם לחלק החייב	**6,867**	**₪**

הכרעה

התכנית מאפשרת סגירת הפרגולות בגג בקירות וגג קלים, ובכך מאפשרת יצירת חדר נוסף לדירה, דבר המשפר באופן משמעותי את אפשרויות השימוש במרפסת הגג. כיסוי הפרגולה והתקנת מחיצות קלות מעניק לשטח הפרגולה אופי הדומה למרפסת סגורה.
כאמור, עפ"י החלטת ועדת ערר בענין מותג עירוני אין פטור בגין זכויות לפרגולות.

במקרה הנדון, עפ"י הבקשה להיתר, מבוקשות פרגולות פתוחות בלבד (פרגולה בפרופיל אלומיניום תלוי), ומאחר וכאמור המימוש הנדון הינו בהיתר בניה, לא תחושב השבחה בגין תכנית זו.

10.9. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/2002 (8.4.2003)</u>**

עמדת שמאית המשיבה

תכנית גב/מק/2002 משביחה את המקרקעין בעקבות שני מרכיבים:

א. תוספת זכויות – התכנית מוסיפה לזכויות הבניה 5% בגין קומת מרתף ו- 5% בגין תוספת קומות (2.5% לקומה). סה"כ תוספת שטח של 95.9 מ"ר.
בהוראות התכנית נקבע כי ניתן לנייד את שטחי הבניה בין הקומות, לפיכך הובא בחשבון כי השטח שהתווסף נויד לדירת הגג (מקדם 1.5).

ב. בניית דירת גג במקום חדרי גג – התכנית מאפשרת בניית דירת גג במקום חדרי גג.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בבניין הנדון כאמור קיימות 4 יח"ד בקומה העליונה ולכל יח"ד זכויות ל- 23 מ"ר לחדרי יציאה לגג, סה"כ 92 מ"ר.

הובא בחשבון כי מקדם ההמרה מחדר יציאה לגג לדירת גג הינו 0.2 (1.3 במצב הקודם ו- 1.5 במצב חדש).

ערכי שווי

בהתאם לסעיף 10.2 לעיל, שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה הינו 1,100 $ המהווים 5,111.7 ₪ (לפי שער 4.647 $ ₪).

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה

מהות השטח	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת זכויות בגין מרתף (5%)	47.95	1.5	71.925
תוספת זכויות בגין 2 קומות (5%)	47.95	1.5	71.925
המרה מחדר גג לדירת גג (23 מ"ר X 4 יח"ד)	92	0.2	18.4
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי			162.25

דחיה		0.67
מושע		0.85
שווי מ"ר מבונה	$	1,100
שער הדולר	₪	4.647
חלקים חייבים		73.21%
השבחה מלאה בהתאם לחלק החייב	₪	343,236
השבחה בהתאם לחלק הנמכר (64.5%)	**₪**	**221,387.3**
השבחה לחיוב בגין בקשה להיתר (35.5%)	**₪**	**121,848.8**

עמדת שמאי המבקש

כאמור לעיל בסעיף 10.2, אין מימוש לזכויות של התכנית הנ"ל ולפיכך לא תיבחן ההשבחה במדרגה זו. (בשל עיקרון צביעת הזכויות).

הכרעה

מטרת תכנית גב/מק/2002 הינה קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בנושאים שונים ובנוסף הוקנו זכויות נוספות כדלקמן:

- *זכויות הבניה המפורטות בטבלה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין.*
- *על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.*
- *הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.*
- *במגרש מדרוני תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצויינים בטבלה.*
- *תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.*

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

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

מלבד תוספת הזכויות המותנות דלעיל נקבעו בין היתר הוראות כדלקמן:
שטח שירות על קרקעי 35 מ"ר ליח"ד.
תוספת שתי קומות ללא שינוי בסך שטח בניה המותר (סה"כ 4 + מפולשת/כניסה).
חדרי גג – שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, לא כולל שטח המדרגות.
גובה חדר גג לא יעלה על 3.5 מ'. ניתן יהיה להקים מטבחון ושירותים.
ניוד זכויות – הועדה רשאית לאשר ניוד זכויות בין הקומות בבניין לרבות שטח חדר היציאה לגג. לא ניתן לאשר ניוד מהקומות להרחבת חדר היציאה לגג.
הועדה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מס' חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג, ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ- 50 מ"ר.
מחסן דירתי – 10 מ"ר ימוקם במרתף.

שטחי שירות – התכנית מוסיפה 35 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד, הוראה זו מאפשרת את בניית כל שטח חדר המדרגות על חשבון שטחי שירות. כאשר במצב קודם 12 מ"ר הראשונים בכל חדר מדרגות היו על חשבון שטח עיקרי. ההשבחה באה לידי ביטוי בשחרור שטח עיקרי של 12 מ"ר לקומה ובסה"כ 36 מ"ר.
יצויין, כי זכויות אלה אינן "זכויות מותנות" המחייבות את הסכמת הועדה מאחר והן כלולות בטבלת זכויות הבניה.

זכויות בניה בגין תוספת קומות – כאמור בסעיף 10.6, בהתאם להחלטת ועדת הערר שבנדון, תוספת הזכויות חושבה למועד אישור תכנית גב/מק/ו'/258.

תוספת זכויות בגין מרתף – במסגרת התכנית ניתנה תוספת זכויות של 5% בגין קומת מרתף.
אני סבורה כי התכנית שינתה את ההוראה שנקבעה בתכנית גב/ו'258, המקנה תוספת זכויות עבור קומת עמודים מפולשת שניה. וכן אני סבורה כי בהתחשב במאפייני הסביבה יש כדאיות בתוספת קומת מרתף לפיכך, יש לבחון את ההשבחה שנובעת מתוספת ה- 5%.
אולם, לאור חישוב הזכויות המנוצלות בבקשה להיתר (בסעיף 10.7 לעיל), במקרה הנדון, עפ"י עיקרון צביעת הזכויות, אין מימוש לתוספת הזכויות מכוחה של תכנית זו ולפיכך לא תחושב השבחה בגין תוספת הזכויות הנ"ל.

דירת גג – בהתאם להחלטת ועדת **הערר גב/8188/0718 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**, "אנו מקבלים את טענות העוררים בענין דירות הגג. אין לחייב

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בהיטל השבחה דירות שמתאפשרת הקמתן מכוח תמ"א 38, במסגרת הקומה החלקית. אין לקבל את טענות העוררים בענין הפרגולות, שאינן חוסות תחת הפטור הקבוע בחוק לחדרי יציאה לגג."
לאור עמדת וועדת ערר ומאחר וההשבחה מחושבת בגין היתר בלבד, יובא בחשבון פטור בגין השטחים על הגג.

ניוד זכויות – מאחר וכאמור במקרה הנדון, עפ"י עיקרון צביעת הזכויות, אין מימוש לתוספת הזכויות מכוחה של תכנית זו, לא תיבחן ההשבחה לעניין ניוד הזכויות.
יתרה מכך, עפ"י סעיף 6.1.4.2, "הוועדה לא תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים.... להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המפורטים בסעיף 6.1.4.7 ו- 6.2.3.2.
עפ"י סעיף 6.2.3.2: "שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר".
מאחר ועפ"י תכנית גב/353, הזכויות המותרות הינן 23 מ"ר ליח"ד, לא ניתן לנייד זכויות נוספות לקומת הגג ולפיכך מרכיב זה איננו משביח.

<u>ערכי שווי</u>

להלן הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון:

שמאי	גוש / חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	6167/591	השניים 24	$ 1,150
שושי שרביט שפירא	6168/180	גורדון 33	$ 1,100
יעקב פז	6168/177	גורדון 31	$ 1,100
שלומי יפה	6168/704	גורדון 29	$ 1,100

לאור המוצג לעיל, אני מקבלת את השווי שקבע שמאי המשיבה על סך 1,100 $.

<u>להלן תחשיב ההשבחה</u>

שטח עיקרי ששימש לחדר מדרגות	36 מ"ר	
דחיה (7 שנים, 6%)	0.67	
שווי מ"ר מבונה	1,100	$
שער ה- $	4.647	₪
שיעור החיוב	60.89%	
השבחה	**74,518**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.10. **<u>השבחה בגין תכנית גב/353/ו' (2.3.2005)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית מגדילה את הזכויות לחדרי ליציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר.
הובא בחשבון הפסד מרפסת גג.

מימוש בהיתר – לגבי החלק שממומש בהיתר בניה (35.5%), ישנו פטור מכוח סעיף 19 (ב) (10) לתוספת השלישית לחוק התו"ב (כחלק מהפטור לחדרים על הגג).

<u>ערכי שווי</u>
בהתאם לסעיף 10.2 לעיל, שווי מ"ר מבונה הינו 1,200 $ המהווה 5,196 ₪ (לפי שער דולר 4.33 ₪).

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה</u>

מהות השטח	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקו'
הרחבת חדרי גג (17 מ"ר ליח"ד)	68	1	68
הפסד מרפסת גג	68	0.2	-13.6
סה"כ שטח אקוויולנטי			54.4

שווי מ"ר מבונה	5,196	₪
דחיה (5 שנים, 6%)	0.747	
מושע	0.85	
השבחה מלאה	179,476	₪
החלק החייב	73.21%	
השבחה בהתאם לחלק החייב	131,393	₪
השבחה בהתאם לחלק הנמכר (64.5%)	**84,678**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

כאמור בסעיף 10.2 לעיל, אין השבחה בגין התכנית הנדונה.

הכרעה

התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר.
במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת בניה של קומת גג חלקית.
כאמור, ערר גב/8188/0718 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים קבעה וועדת ערר "אנו מקבלים את טענות העוררים בענין דירות הגג. אין לחייב בהיטל השבחה דירות שמתאפשרת הקמתן מכוח תמ"א 38, במסגרת הקומה החלקית. אין לקבל את טענות העוררים בענין הפרגולות, שאינן חוסות תחת הפטור הקבוע בחוק לחדרי יציאה לגג."

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לאור עמדת וועדת ערר ומאחר וההשבחה מחושבת בגין היתר בלבד, יובא בחשבון פטור בגין חדרי יציאה לגג מכוח תכנית גב/353.

10.11. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/503 (9.7.2007)</u>**

התכנית מאפשרת לבנות דירות דופלקס ללא מגבלת גובה קומה (3.50 מ') שנקבעה בתכנית גב/מק/2002. מגבלת גובה 4 מ' לדירות גן נותרה ללא שינוי.
שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין תכנית זו, אני מקבלת את עמדתם.

10.12. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/496 (15.11.2007)</u>**

התכנית מאפשרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה מפולשת/כניסה עד 1.20 מ' במרווח הבניין הקדמי ובמרווח קו הבניין האחורי.
שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין תכנית זו אני מקבלת את הסכמתם, כי התכנית **איננה משביחה**.

10.13. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/559 (10.8.2010)</u>**

הוראות בדבר קומת כניסה חלקית בגובה העולה על 3.5 מ'. שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין תכנית זו אני מקבלת את הסכמתם, כי התכנית **איננה משביחה**.

10.14. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/551 (15.3.2011)</u>**

בתכנית נקבעו הוראות להתקנת מתקני חניה מכניים וחשמליים. שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין תכנית זו אני מקבלת את הסכמתם, כי התכנית **איננה משביחה**.

10.15. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/519 (12.4.2011)</u>**

בתכנית נקבעו הוראות בדבר קווי בנין, קירוי חניות, מחסנים קיימים ובניית מרתפים**.** שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין תכנית זו אני מקבלת את הסכמתם, כי מאחר ולתכנית השפעה מועטה על המגרש הנדון - התכנית **איננה משביחה**.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.16. **<u>השבחה בגין תכנית גב/מק/550 (27.9.2011)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית הקנתה את האפשרות להמרת שטחי חדרי היציאה לגג לדירות פנטהאוז.

מקדם ההשבחה – הובא בחשבון מקדם השבחה של 20%.

<u>ערכי שווי</u>

להלן שומות מכריעות מסביבות הנכס הנדון:

שמאי	גוש / חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה	
גבע בלטר	6161/256	שדה בוקר 6	7,500	₪
נאוה סירקיס		סירקין 28	8,000	₪

שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה הינו 8,500 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה</u>

זכויות לחדרי יציאה לגג (4 * 40 מ"ר)	160 מ"ר	
מקדם השבחה	0.2	
שטח אקו'	32	
שווי מ"ר מבונה	8,500	₪
חלקים חייבים	91.12%	
השבחה מלאה בהתאם לחלק החייב	247,840	₪
השבחה בהתאם לחלק הנמכר (64.5%)	**159,857**	**₪**
השבחה לחיוב בגין בקשה להיתר (35.5%)	**87,983**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

כאמור בסעיף 10.2 לעיל, אין השבחה בגין התכנית הנדונה.

הכרעה

עפ"י הוראות התכנית ניתן להקים דירת גג במקום חדרי יציאה לגג.

כאמור, עפ"י **ערר גב/8188/0718 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים** קבעה וועדת ערר "אנו מקבלים את טענות העוררים בענין דירות הגג. אין לחייב בהיטל השבחה דירות שמתאפשרת הקמתן מכוח תמ"א 38, במסגרת הקומה החלקית. אין לקבל את טענות העוררים בענין הפרגולות, שאינן חוסות תחת הפטור הקבוע בחוק לחדרי יציאה לגג."

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לאור עמדת וועדת ערר ומאחר וההשבחה מחושבת בגין היתר בלבד, יובא בחשבון פטור בגין תכנית גב/550.

10.17. **<u>השבחה בגין הקלות (11.6.2017)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה סבור כי קיימת הקלה אחת שהשביחה את המקרקעין:

<u>הקלה להחדרת עוגנים זמניים בזמן העבודה לחלקות גובלות</u>

החדרת עוגנים זמניים בזמן העבודות לחלקות הגובלות באופן המשביח את המקרקעין הנידונים ב"דרך אחרת" באמצעות היתרון הכלכלי, הכולל הקטנת זמן הביצוע ומסירת 28 יח"ד מוקדם מהצפוי, וכן הפחתת עלויות הביסוס והדיפון.

להלן סוגי הביסוס והדיפון האפשריים:

עוגנים זמניים – מהווה החלופה המיטבית מבחינה כלכלית, ומתאפשרת באמצעות אישור ההקלה לעיל. אומדן עלות דיפון וביסוס בחלופה זו הינו 1,700,000 ₪.

עוגני קרקע זמניים נשלפים – שימוש בעוגנים זמניים לתקופת השימוש (הבנייה) בלבד, המתאפשרת באמצעות אישור ההקלה לעיל. אומדן עלות דיפון וביסוס בחלופה זו הינו 1,950,000 ₪.

שיטת TOP DOWN – שיטת בנייה ארוכה ויקרה יותר. אין צורך באישור הקלה לצורך שימוש בשיטה זו. עלות ביסוס ודיפון מוערכת ב- 2,550,000 ₪.

ההשבחה מחושבת בגין החיסכון בעלויות הביסוס והדיפון משיטת TOP DOWN במצב הקודם אל מול חלופת העוגנים הזמניים במצב החדש.

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:</u>

תיאור	חלופת בניה	עלות בנייה
מצב קודם	TOP DOWN	₪ 2,550,000
מצב חדש	עוגני קרקע זמניים	₪ 1,700,000
השבחה		**₪ 850,000**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עמדת שמאי המבקש

<u>הקלה להחדרת עוגנים זמניים לקרקע</u>

בהחלטת ועדת הערר שבנדון, **ערר גב/8068/0318 א. שלום ונתן יזמות נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**, נקבע, כי חיוב בגין ההחלטה בעניין עוגנים זמניים אינו יכול לעמוד ודינו להתבטל.

לפיכך, אישור ההקלה **לא השביח את המקרקעין**.

הכרעה

במסגרת תכנית הבקשה להיתר אושרו מספר הקלות. חלק גדול מההקלות הינו במסגרת ההקלות המותרות מכוח תמ"א 38. להלן התייחסותי להקלה שלגביה קיימת מחלוקת:

<u>הקלה להחדרת עוגנים זמניים בזמן עבודה לחלקות גובלות</u>

עפ"י ערר **גב/8068/0318 א. שלום ונתן יזמות נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים** (הערר נשוא השומה), אין לחייב בהיטל השבחה בגין אישור ההקלה הנדונה.

ראה גם **ערר גב/81019/0819 הוועדה המקומית לתו"ב נ' א.א רובינשטיין נכסי דיור מוגן בע"מ** המאשר את קביעתי משומה מכרעת שערכתי ביחס לנכס בגוש 7105 חלקה 168, כי אין השבחה בגין האפשרות לבסס בעוגנים זמניים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
גב/353	9.4.1982	אין השבחה	
גב/258/א'	31.12.1982	אין השבחה	
גב/385	11.9.1987	₪ 6,515	₪ 3,258
גב/406	12.8.1994	אין השבחה	
גב/353/ד'	12.8.1994	אין השבחה	
גב/מק/258/ו'	6.11.1998	₪ 55,205	₪ 27,602
גב/מק/353/ה'	8.12.1998	אין השבחה	
גב/מק/2002	8.4.2003	₪ 74,518	₪ 37,259
גב/353/ו'	2.3.2005	אין השבחה	
גב/מק/503	9.7.2007	אין השבחה	
גב/מק/496	15.11.2007	אין השבחה	
גב/מק/559	10.8.2010	אין השבחה	
גב/מק/551	15.3.2011	אין השבחה	
גב/מק/519	12.4.2011	אין השבחה	
גב/מק/550	27.9.2011	אין השבחה	
הקלות	11.6.2017	אין השבחה	

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com