לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

לכבוד:

י.ח. דמרי + משה"ב + מבני אופיר
באמצעות השמאי ירון ספקטור
דוא"ל: yaron@yaron-spector.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים
באמצעות השמאי צבי רון
דוא"ל: zron@zviron.com

שומה מכרעת

רח' ערבי הנחל 5, גבעתיים

מגרש 60A (ע"פ תב"ע גב/631)

גוש: 7105, חלקה: 94,93

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס בגין מימוש בדרך של היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

- ✓ 09/04/2012- 15 יום ממועד אישור תוכנית גב/490
- ✓ 12/6/2015[1] - 15 יום ממועד אישור התוכנית גב/490/ג'.
- ✓ 19/11/2020 - 15 יום ממועד אישור התוכנית גב/631

2.2 מועד הדיון:

דיון משולב נערך במשרד משולב בווידאו (ZOOM) בתאריך 16/05/2022 בנוכחות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 6/7/2023 ללא נוכחות הצדדים.

[1] התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 23/12/2014, ופורסמה בעיתונים ביום 29/5/2015.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת המשיבה שנערכה ע"י השמאי צבי רון מיום 10/12/2021.
- ✓ פרוטוקול החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה מס' ערר גב/ 8265/0918 + גב/8528/1018.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשים

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקשים שנערכה ע"י השמאי ירון ספקטור מיום 11/11/2021.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 8/8/2021 שנערכה ע"י השמאי צבי רון.
- ✓ נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט מיום 22/9/2021 לחלקה 94 בגוש 7105.
- ✓ נסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט מיום 22/9/2021 לחלקה 31 בגוש 7105.
- ✓ דרישת תשלום היטל השבחה מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים מיום 9/8/2021.
- ✓ היתר בניה מס' 20210067 מיום 7/10/21.
- ✓ שומה מכרעת למגרש 60A (גב/490) ברח' ערבי הנחל 5, 7 גבעתיים, חלקות 93 ו 94, בגוש 7105.
- ✓ פרוטוקול ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה לנכס הידוע כחלקה 93 בגוש 7105, רח' ערבי הנחל 5, גבעתיים.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	7105
חלקה:	93,94
מס' מגרש:	מגרש 60A
כתובת:	ערבי הנחל 5,7, גבעתיים
שטח רשום:	חלקה 93 – 1,935 מ"ר, חלקה 94 – 1,935 מ"ר
שטח המגרש:	3,219 מ"ר (ע"פ תב"ע גב/631)
מהות הנכס:	מגרש ועליו בניין מגורים בבניה
סוג המימוש:	היתר בניה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה והנכס

נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקה הצפון מערבי של העיר גבעתיים בסמוך למתחם הבורסה ולמתחם רכבת צפון, בסמוך לגבול המוניציפלי של הערים רמת-גן ותל-אביב.

הנכס הינו חלק ממתחם ה"סיטי" המהווה את עתודת הקרקע העיקרית בעיר גבעתיים.

המתחם מוקף מעברו הצפוני והמערבי בדרכים המהוות צירי תנועה ראשיים דרך ז'בוטינסקי (בצפון) ורחוב ערבי נחל וכביש נתיבי איילון (מערב).

את המתחם חוצה רח' שפע טל, ממזרח למתחם רח' דב פרידמן, ומעבר לו שכונת מגורים בתחום העיר רמת-גן.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

מעברו הצפוני של רח' ז'בוטינסקי מצוי "מתחם הבורסה", הכולל את מבנה בורסת היהלומים ומגדלי משרדים ותעסוקה. החלקות הנדונות מצויות בעברו הצפוני ובחלקו המערבי של רחוב ערבי נחל בסמוך לפינת הרחובות ערבי נחל ושפע טל. צידו הצפוני של רח' ערבי נחל מתאפיין בבנייני מגורים בבניה ותיקה בני 3 קומות אשר נבנו במהלך שנות ה- 60 ונהרסו ברובם במסגרת המתחם הנדון (מתחם הסיטי).

הבניינים ניצבים לרחוב ערבי נחל והכניסה אליהם ממזרח.

5.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס נשוא השומה מהווה מגרש 60A, בשטח של 3,219 מ"ר ע"פ ת.ב.ע גב/מק/631, המורכב מחלקות 93,94 בגוש 7105, המגרש בעל צורה בלתי רגולרית דמוית מלבן. על המגרש מצוי מבנה מגורים בן 31 קומות מעל למספר מרתפי חניה (בהתאם לתשריט הבקשה הנדונה).

גבולות:

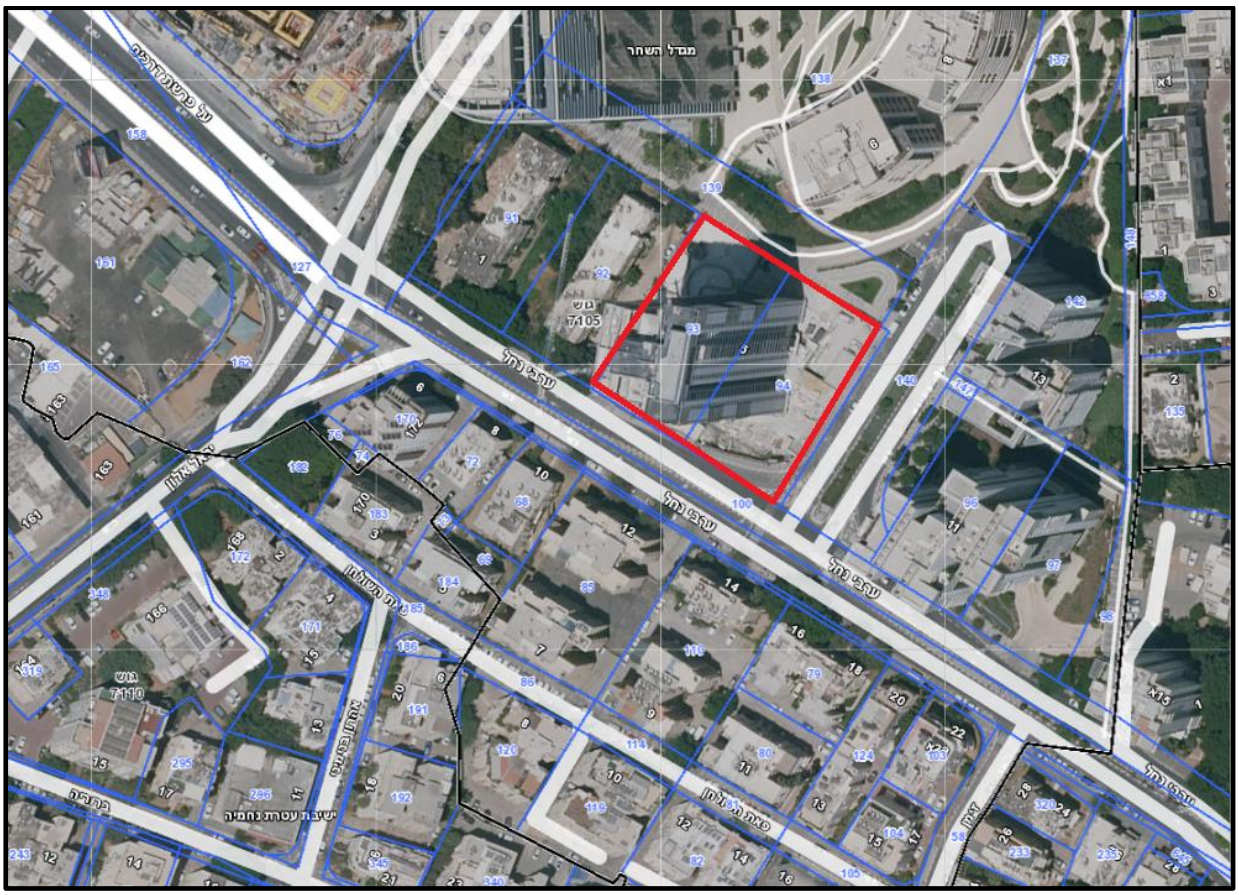
צפון - פרויקט מגדל השחר + בניין מגורים בן 12 קומות

מערב - חלקה 92

דרום - כביש רחוב ערבי נחל

מזרח - חלקה 140 כביש פנימי

נכון למועד ביקור בנכס ניראה כי בנייתו הסתיימה.



<u>סימון החלקות על גבי צילום אוויר מתוך אתר gov-map</u>

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו

6.1.1 גוש 7105 חלקה 94

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 22/9/2021, אשר הופק באמצעות האינטרנט, רשומות זכויות הבעלות בחלקה 94 בגוש 19606 ע"ש:

קרן קיימת לישראל - בשלמות

הערות:

נרשמה הערה על הפקעת חלק מהחלקה – סעיף 19 – לטובת עיריית גבעתיים.

שטח החלקה הרשום – 1,935 מ"ר

6.1.2 גוש 7105 חלקה 93

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 22/9/2021, אשר הופק באמצעות האינטרנט, רשומות זכויות הבעלות בחלקה 93 בגוש 7105 ע"ש:

קרן קיימת לישראל - בשלמות

הערות:

נרשמה הערה על הפקעת חלק מהחלקה – סעיפים 5 ו- 7 – לטובת עיריית גבעתיים.

שטח החלקה הרשום – 1,935 מ"ר

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרת במצב הקודם:

להלן התוכניות הרלוונטית להכרעה החלה על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
גב/53	תוכנית מתאר מרחב תכנון גבעתיים	06/05/1960	761
גב/123	תוכנית בניין עיר	23/09/1965	1216
גב/159	תוכנית שינויים	20/06/1968	1458
גב/258	שינוי לתוכנית מתאר גבעתיים	19/06/1975	2119
גב/258/א	שינויים בהוראות בניה באזורי מגורים	16/12/1982	2874
גב/353	שינוי לתוכנית מתאר גבעתיים	25/03/2023	2797
גב/353/ד	בנייה על גגות	28/07/1994	4235
גב/353/ה	חדרי יציאה לגג ופרגולות על הגג	23/11/1998	4710
גב/258/ו	תוספת שטחי רצפה	22/10/1998	4690
גב/380/א	תוכנית מתאר מפורטת	02/09/2001	5015
גב/מק/476	הגדלת מס' יח"ד	28/02/2006	5501

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

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

בהתאם לתוכנית החלקות מסווגת כאזור "מגורים ג'".

להלן זכויות הבניה

אזור	סימון בתשריט	שטח מינ'	שטח בניה מקס'	גובה מקס'	מרווח מינימלי			חזית מגרש
					קדמי מדרך	צדדי	אחורי	
מגורים ג'	צהוב	500 מ"ר	33% (בקומת עמודים 65% משטח הרצפה)	3 קומות על עמודים עד 14 מ' גובה	5 מ' או לפי תשריט	3	5	18 מ'

מרפסות – אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינן נכללות בשטח הבית, אלא אם שטחן עולה על 25% משטח הבית.

7.1.3 גב/123 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1216 מיום 23/09/1965

באזור מגורים ג' הזכויות הן לבינוי של 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לפי 32% לקומה ובסה"כ 128%.

7.1.4 גב/159 – פורסמה למתן תוקף ב.י.פ 1458 מיום 20/06/1968

התוכנית קובעת תקנות בעניין שטחי מרפסות לפי 30% משטח הבית, שאינם נכללים במסגרת אחוזי בניה.

7.1.5 גב/258 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2119 מיום 19/06/1975

תותר סגירת 1/3 מהשטח המותר למרפסות בכל קומה.

7.1.6 גב/258/א – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2874 מיום 16/12/1982

התוכנית מתירה הקמת 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בניצול של 42% בניה בקומה, סה"כ 168%.

7.1.7 גב/353 – פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 2797 מיום 25/03/1982

התוכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ"ר לדירה.

7.1.8 גב/353/ד' – פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. מיום 28/07/1994

התוכנית מאפשרת פרגולה בשטח של עד 23 מ"ר ולא יותר מ- 1/3 משטח הגג, כאשר סך שטחי הבניה לא יעלו על 40% משטח מרפסת הגג.

התוכנית מתיה בניית עליית גג אך ורק בבניין מגורים, בחלל גג משופע מעל הדירה ובתחום שטחה, שירשם כשטח הצמוד לדירה, בהסכמת כל בעלי הזכויות בבניין או על פי החלטה שיפוטית.

7.1.9 גב/353/ה' – פורסמה למתן בי.פ. 4710 מיום 23/11/1998

התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית חדרי יציאה לגג ופרגולות, לרבות מתן הוראות ותנאים לעניין החומרים לקירוי ודיפון הפרגולה לצורך הצללה.

7.1.10 גב/258/ו' – פורסמה למתן בי.פ. 4960 מיום 22/10/1998

התוכנית מטמיעה הקלות כמותיות כפי שמופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) סה"כ 179%.

7.1.11 גב/380/א' – פורסמה למתן בי.פ. 5015 מיום 02/09/2001

התוכנית מסווגת את החלקות הנדונות כמגרש מס' 6 בייעוד "אזור מגורים מיוחד", הבניינים הקיימים מיועדים לפינוי הריסה ובניה מחדש.

הוראות וזכויות הבניה הינן:

ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	שטח עיקרי	ש"ש על קרקעי	ש"ש תת קרקעי	מס' יח"ד	קומות
מגורים מיוחד	6	3,366 מ"ר	10,800 מ"ר	4,320 מ"ר	8,640 מ"ר	108	21 קומות מעל ק"ק כפולה + 3 מרתפים

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

השימושים המותרים והוראות נוספות –

- דירות מגורים.
- שימושים מרתפים לפי גב/406.
- תותר הקמת 4 קומות מרתפים.
- במגרש 6 תהיה זכות מעבר לכלי רכב אל מגרש 5 כמצוין בתשריט.
- מגרשים 6 ו-7 ניתנים לביצוע בכל אחד משלבי התוכנית.

נספח תנועה וחניה –

247 חניות בהתאם לפירוט הבא:

קומת כניסה	70
קומה 1-	71
קומה 2-	71
קומה 3-	35

נספח בינוי –

תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית יהיה הכנת תוכנית בינוי לכל מתחם הכוללת: בינוי, דרכים, תשתיות ופיתוח.

הריסות –

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם לפי שלבי הביצוע.

7.1.12 <u>גב/מק/476 – פורסמה למתן בי.פ. 5501 מיום 28/02/2006</u>

התוכנית מסוגת את החלקות כמגרש מס' 60 בייעוד "אזור מגורים מיוחד".

מטרת התוכנית:

א. הגדלת מס' יח"ד במגרש 40 מ-54 ל-96.
ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה.
ג. הוספת קומות בבנייני מגורים, כולל קומת מרתף הכוללת שטחי שירות בלבד.
ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
ה. שינוי בקו הבניין הקבוע בתוכנית.
ו. קביעת שלבי ביצוע.
ז. שינוי תוכנית הבינוי המאושרת בתוכנית גב/380 א' לתוכנית בינוי מוצעת חדשה.

הוראות הבניה:

א. בכל אחד מ-4 המגרשים ייבנה בניין מגורים אחד בעל 2 גרעיני מדרגות/מעליות על פי תוכנית הבינוי.
ב. במגרש 40 יוספו 4,900 מ"ר עיקרי אשר יופחתו ממגרש 60.
ג. במגרשים מס' 40,50,60 יוספו 3 קומות מגורים, במגרש 70 יופחתו 2 קומות מגורים.
ד. בקומת העמודים המפולשת תותר הקמת לובי, חדרי שירות, מחסנים וחדרים טכניים.
ה. יותרו מרתפי חניה עד לגבולות המגרש.
ו. תקן חנייה מחייב למגרשים 50,60 הינו 1:2

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

טבלת זכויות הבניה:

	מגרש	שטח (מ"ר)	זכויות בניה (מ"ר)			סה"כ שטחי בניה	יח"ד	קומות
			עיקרי	ש"ש על קרקעי	ש"ש תת קרקעי			
מצב קיים	6	3,366	10,800	4,320	8,640	23,760	108	21 מעל ק"ק כפולה + 3 מרתפים
מצב מוצע	60	3,366	5,900	3,680	4,960	14,540	108	24 מעל ק"ק כפולה + 3 מרתפים

הוראות נוספת –

הוראות התוכנית ונספח הבינוי יהיו מחייבים בכל הנוגע למספר הבניינים, קווי בניה מינימאליים, גובה הבניינים ומספר הקומות. נספח הבינוי הינו מנחה בכל הקשור להעמדת המבנים, שימושים בשטחי החוץ הנלווים, פתרון החניה והאופי הכללי של המתחם.

7.2 מצב חדש

7.2.1 תוכניות מאושרות במצב החדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
גב/490	גבעתיים סיטי – ערבי הנחל	6396	25/03/2012
גב/מק/490/ב	גבעתיים סיטי – החלפת סימון זיקת הנאה	6669	07/10/2013
503-0206243 גב//490/ג	גבעתיים סיטי – ערבי הנחל	6949	23/12/2014
גב/מק/643	תוכנית העוגנים	7684	24/01/2018
503-0162230 גב/מק/631	גבעתיים סיטי מגרשים 50,60	9194	04/11/2020

7.2.2 גב/490 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6396 ביום 25/03/2012

מטרת התוכנית, תכנון מחדש למתחם "פינוי – בינוי" ע"י:

1. תוספת שטחי בנייה עיקריים והגדלת מס' יח"ד.
2. שינוי גובה בניינים.
3. קביעת הנחיות והוראות בינוי.
4. קביעת זיקות הנאה לציבור ולמעבר תת קרקעי לרכב.
5. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד' ושצ"פ.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. קביעת זכויות בנייה –

1. תוספת שטח עיקרי לזכויות המאושרות, סך שטחים עיקריים למגורים הינו 58,080 מ"ר.
2. תוספת של 450 מ"ר שטח עיקרי לבניינים במגרשים 50,60,70 עבור מועדון דיירים/ חדר כושר.
3. תוספת 108 יח"ד ל-420 יח"ד מאושרות, סה"כ 528 יח"ד.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

4. תוספת קומות ושינוי גובה הבניינים.

ב. קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בניה.

ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

ד. קביעת הנחיות סביבתיות.

ה. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ולמעבר תת קרקעי לרכב.

ו. שינוי ייעוד מאזור מגורים לאזור מגורים ד' ושצ"פ.

התוכנית מסווגת את החלקות כמגרש 60A בייעוד "מגורים ד'".

השימושים המותרים הינם דירות מגורים, שימושים משותפים לרווחת הדיירים/ חדר כושר/ מועדון דיירים/ בריכת שחייה והשימוש במרתפים יהיה עפ"י תוכנית גב/406 – מרתפים.

זכויות הבניה במגרש 60A

מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה (אבסולוטי)	מס' קומות		קווי בניין
		מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	
		עיקרי	שירות	שירות									
60A	3,219	12,166	4,682	12,800	29,828	926	110	34	40%	95	21 (*)	בהתאם לצורך	כמסומן בתשריט
50A	3,113	19,686	7,867	16,400	43,953	1411	178	57	40%	165	36	בהתאם לצורך	כמסומן בתשריט

(*) לא כולל קומת עמודים כפולה

<u>תנאים למתן היתר בנייה</u>:

1. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ואישור תוכנית פיתוח סביבתי.
2. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי.
3. ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.
4. הבטחת רישום זיקות ההנאה.
5. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
6. אישור היחידה הסביבתית בעיריית גבעתיים לנושא המטרדים במהלך הבנייה.
7. ביצוע סקר היסטורי, סקר קרקע, גזי קרקע ומי תהום בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
8. בדיקה האם הבנייה מחייבת השפלת מי תהום, במידה וכן, יש לבצע בדיקה של היקף ההשפלה, סקר היסטורי של מקורות זיהום, סקר מי תהום, תוכנית השפלת מים.
9. אישור המשרד להגנת הסביבה לגבי אופן איטום המרתפים כנגד גזי קרקע והתחייבות היזם לביצוע.
10. בטיחות טיסה: על פי אישור רשות התעופה האזרחית, לא חלות על תחום התוכנית הגבלות הנובעות מדרישות בטיחות טיסה.

<u>הוראות בינוי (בין היתר)</u>:

1. שטח יח"ד לא יקטן מ-80 מ"ר שטח עיקרי.
2. תכסית בניה מרבית לכל בניין הן בכניסה הקובעת והן מעליה תהיה עד 40% משטח המגרש.
3. שטחי שירות עיליים יהיו עד40% מהשטח העיקרי.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

4. תותר הקמת גלריה בקומת הכניסה בתכסית של 40% משטח הקומה, שטח הגלריה יהיה כלול בסך השטח המותר לבנייה. הגלריה לא תמוקם בתחום המבואה, יש לשמור על חלל כפול במבואה לבניין.
5. תכסית הקומה הטכנית לא תעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.
6. תינתן זיקת הנאה ברוחב 1 מטר לאורך הגבול המזרחי של התוכנית.
7. במגרש מס' 60 תהיה זכות מעבר תת קרקעי לכלי רכב אל מגרש מס' 50.
8. במידה ותוסר הגבלת הגובה ע"י משרד הביטחון ניתן יהיה להעביר עד 5 קומות ממבנה מספר 50 ל-60. העברת הקומות תכלול ניוד יחידות דיור וזכויות בניה בהתאם.
9. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט קווי בניין, מס' קומות וגובה אבסולוטי.

<u>תנאים לאכלוס ומתן תעודת גמר</u>:

1. לא יותר אכלוס או שימוש במבנה הראשון שייבנה משלושת המבנים 50,60,70 אלא אם הושלם ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השצ"פ (מגרש מס 11) בהתאם לעקרונות תוכנית הפיתוח שהוכנה ואושרה ע"י מהנדס העיר.
2. השלמת המדרכות, שבילי אופניים ונטיעות.
3. תנאי לאכלוס יהיה הקמת חברת ניהול לתקופה של לפחות 15 שנים.
4. ביצוע במלואה של מערכת הולכה לביוב ותחנות השאיבה וחיבורה למערכת הקיימת.
5. אישור המשרד להגנת הסביבה שאכן בוצע איטום.

<u>שימור עצים</u>:

1. בתחום התוכנית נמצאים עצים לשימור והעתקה, מס' העצים לשימור והעתקה בנוסף לעצים חדשים לא יפחת מ-260.
2. תנאי למתן היתרים יהיה העתקה בפועל של העצים לשימור.

<u>תנועה וחנייה</u>:

תקן החניה יהיה –

1. דירות בשטח של עד 120 מ"ר 1.5 מקומות חנייה ליח"ד.
2. דירות בשטח של מעל 120 מ"ר 2 מקומות חנייה ליח"ד.
3. חנייה לאורחים בשיעור של 15% ממספר יח"ד בתחום התוכנית.
4. תידרש הפרדה בין חנייה לאורחים לבין יתרת שטחי החנייה.
5. החנייה תהיה כולה תת קרקעית.
6. נספח התנועה הינו מנחה בלבד ומחייב למיקום הכניסה והיציאה לחנייה.

<u>פיתוח ותשתיות</u>:

1. כל מערכות התשתית (למעט מתח עליון ומתקנים סלולאריים) תהיינה תת קרקעיות.
2. בעל היתר הבנייה יממן, במידת הצורך, וכתנאי להיתר בנייה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר עפ"י דין וייקבע על דעת הרשות המקומית.

<u>סטייה ניכרת</u>:

1. כל תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
2. תכסית מרבית לבניין בכניסה הקובעת ומעליה, תהיה עד 40% משטח המגרש ותכלול את שטח המרפסות.
3. שטח דירה מינימאלי יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי.
4. מועדון/חדר כושר יהיה בגודל מינימאלי של 150 מ"ר והוא יירשם וישמש את כל בעלי הדירות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.2.3 <u>גב/מק/490/ב –פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6669 ביום 07/10/2013</u>

בין מטרות התוכנית קיצור סימון זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לרכב בתחום תא שטח 60A עד גבול תא שטח 50A והתאמת הוראות בדבר זיקות הנאה לציבור ולמעבר תת קרקעי לרכב - לשינוי הנ"ל.

הוראות נוספות - כל ההוראות על פי תוכנית גב/490, לרבות שימור עצים, תנועה וחניה, תנאים למתן היתר בניה וכו'. ובנוסף, היתר הבניה יכלול זיקת הנאה הדדית תת קרקעית לרכב, למעבר בין מגרש 50A ל-60A תוך התייחסות לרמפות הנדרשות, לרוחב המעברים ולקונסטרוקציית מבנה, שינויים במיקום או במידות זיקת ההנאה למעבר תת קרקעי לרכב לא יהוו שינוי לתוכנית כל עוד תובטח זיקת הנאה למעבר רכב בין תא שטח 50A לתא שטח 60A.

7.2.4 <u>503-0206243 (גב/490/ג) –פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6949 ביום 23/12/2014</u>

מטרת התוכנית:

תוספת זכויות בנייה לגזוזטראות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד בתאי שטח 70A, 60A, 50A, 40A (בניין קיים) מתוכנית גב/490, בסך כולל של 5,148 מ"ר (ביחס לתאי שטח 70A, 60A, 50A).

סה"כ זכיות הבניה לגזוזטראות במגרש 60A הינו: 1,320 מ"ר (110 יח"ד X 12 מ"ר).

7.2.5 <u>גב/מק/643 –פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7684 ביום 24/01/2018</u>

התוכנית קובעת הוראות בדבר החדרת עוגנים זמניים לתחום מקרקעי הזולת ללא צורך בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין הגובלים.

7.2.6 <u>503-0162230 (גב/מק/631) –פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9194 ביום 04/11/2020</u>

התוכנית משנה את גובה הבניינים בשני תאי השטח, משנה זיקות הנאה ומרחיבה דרך (קרי כוללת הפקעה).

המגרש הנדון 60A מסווג בייעוד מגורים ד'.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>:

- קביעת גובהם של בניינים ומספר קומות שמותר להקים בבניינים לפי סעיף 62א (א)4א לחוק -
  *שינוי בהגבלות הגובה החלות על מגרש 60A מ-95 מ' ל-165 מ' עפ"י משרד הביטחון.
  *שינוי הוראות בדבר מספר הקומות המותר ל-32 קומות מגורים מעל קומת קרקע כפולה.
- העברת דירות וזכויות בניה בין תאי השטח לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- קביעת תוואי זיקת הנאה לציבור לאורך רחוב ערבי נחל.
- שינוי זיקת הנאה תת קרקעית לזיקת הנאה הדדית לתאי שטח 50A ו-60A וקביעת זיקת הנאה על קרקעית לרכב.
- הרחבת דרך אריאל שרון.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

טבלת זכויות והוראות הבניה עבור ייעוד מגורים ד'

תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה עילי עיקרי	עילי שירות	תת קרקעי שירות	סה"כ	% בניה כוללים	תכסית	יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מעל כניסה קובעת	מספר קומות עילי	מספר קומות תת קרקעי	קו בניין ימני	קו בניין שמאלי	קו בניין קדמי
50A	2879.4	(1) 17499	6638	(2) 16400	46098	1,477%	(3) 30%	144	46.2	(4) 135	(5) 32	(6)	(7)	(7)	(8)
60A	**3219.6**	**(1) 17809**	**6091**	**12800**	**31148**	**967%**	**(3) 30%**	**144**	**44.7**	**(4) 135**	**(9) 32**	**(6)**	**(7)**	**(7)**	**(8)**

*ניתן להעביר עד 12% שטחים ו/או יח"ד מתא שטח לתא שטח.
(1) כולל 1728 מ"ר עבור מרפסות (לא כולל מרפסות גג לא מקורות).
(2) חלק מזכויות אלה ינוצלו בתא שטח 401 (דרך מוצעת).
(3) תכסית מעל הקרקע
(4) גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת יהיה עד 135 מ'
(5) עד 32 קומות מגורים יבנו מעל קומת קרקע כפולה בגובה, תותר בניית מפלס ביניים בתחום קומת הקרקע ומעל קומות המגורים תבנה קומה טכנית כפולה בגובה על פי דרישות של יועצי מערכות.
(6) בהתאם לצורך
(7) כמסומן בתשריט
(8) כמסומן בתשריט, קו בניין לכיוון זכות הדרך ערבי נחל הינו 5 מ' כולל שצ"פ לפי תכנית גב/930.
(9) עד 32 קומות מגורים יבנו מעל קומת קרקע כפולה בגובה, תותר בניית מפלס ביניים בתחום קומת הקרקע ומעל קומות המגורים תבנה קומה טכנית כפולה בגובה על פי דרישות של יועצי מערכות.

7.3 רישוי

7.3.1 היתר מס' 20180006 – מצב קודם

היתר מס' 20180006 מיום 16/01/2018

מהות הבקשה הינה, בניין מגורים חדש הכולל 119 יח"ד, 4 קומות מרתפי חניה, ק"ק בגובה כפול, 26 קומות מגורים, 2 קומות גג טכני, צובר גז בפיתוח, חדר שנאים, הריסת 2 מבנים קיימים וגדר זמנית.

קומה	עיקרי מוצע	עיקרי מועדון דיירים	עיקרי חלל סגור	סה"כ עיקרי	שירות מקלט	שירות מ.מ. טכני	שירות אחסנה	שירות מ. כביסה	שירות מ.ח מדרגות	שירות חניה	שירות ח. שנאים	שירות עמודים מפולשת	סה"כ שירות	סה"כ בניין	מרפ' גזוזטר א	מרפ' גג	פירים
-4						25.67	211.83		164.08	2813.74			3215.32	3215.32			
-3						25.67	217.25		138.75	2776.14			3157.81	3157.81			57.51
-2						25.67	217.25		138.75	2692.92			3074.59	3074.59			57.51
-1			86.34	86.34		173.9	139.44		149.08	2486.78	63.78		3012.98	3099.32			81.06
0		150.21	86.34	263.55		190.42	157.31		245.59			62.12	655.44	891.99			31.96
1	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
2	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
3	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
4	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
5	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
6	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
7	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
8	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
9	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

קומה	עיקרי			סה"כ	שירות								סה"כ	סה"כ	מרפ'	מרפ'	פירים
	מוצע	מועדון דיירים	חלל סגור	עיקרי	מקלט	מ.מ. טכני	אחסנה	מ. כביסה	מ.ח מדרגות	חניה	ח. שנאים	עמודים מפולשת	שירות	בניין	גזוזטר א	גג	
10	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
11	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
12	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
13	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
14	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
15	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
16	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
17	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
18	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
19	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
20	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
21	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
22	529.1			529.1	60.69	3.01		18.1	90.89				172.69	701.79	61.5		36.23
23	493.79			493.79	38.48	3.01		9.71	88.99				140.19	633.98	36.9	103.87	38.93
24	425.11			425.11	38.48	3.01		9.71	88.99				140.19	565.30	6.19	63.19	38.93
25	315.49			315.49	25.80	3.01		17.21	93.28				139.30	454.79		125.52	37.43
26	237.30			237.30	12.90	3.01			96.02				111.93	349.23		124.83	34.56
גג טכני						167.45			73.30				240.75	240.78			26.14
סה"כ	13111.89	150.21	172.68	13434.78	1450.84	687.04	943.08	434.83	3276.41	10769.58	63.78	62.12	17687.68	31122.46	1396.09	417.41	1201.75

7.3.2 <u>היתר מס' 20210067</u> – <u>מצב חדש</u>

בהתאם לתוכנית הגשה להיתר בניה חתומה ע"פ היתר בניה 20210067 מיום 19/9/2021 הותרו:

תוכנית שינויים למבנה בזמן בניה בן 26 קומות ל- 119 יח"ד מעל קומת קרקע כפולה וארבעה מרתפים הכוללת:

1. ניוד של 6 מ' שטח שירות ממגרש 50 למגרש 60 המתאפשר לפי תוכנית גב/476.
2. תוספת 5 קומות הכוללות 25 יח"ד לסה"כ בין בן 31 קומות מגורים וקומת גג טכנית ל- 144 יח"ד.
3. שינויים פנימיים במרתפים ושינוי במערך חניה לרבות תוספת 47 חניות לסה"כ 269 חניות.
4. שינויים פנימיים בקומת הקרקע, פתיחת חללי אוורור למרתף.
5. שינויים בגזוזטרות ושינויים פנימיים בקומות מס' 22-1.
6. שינויים במרחב הדירות בקומות 26-23 ובמערך הבניה בקומת הגג.
7. שינוי במרחב זיקת הנאה לזיקת הנאה הדדית תת קרקעית בין מגרש 60 למגרש 50 בכל שטחי המרתפים בהתאם לתב"ע.
8. זיקת הנאה למעבר רכב מעל הקרקע באזור הצפוני של המגרש בהתאם לתב"ע גב/מק/631.

להלן טבלת שטחים:

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 18/7/2023

מס תיק-פניה : 141-2260-2021

קומה	עיקרי		סה"כ	שירות								סה"כ	סה"כ	מרפ'	מרפ'	מרפ'	מרפ'	גג	פירים
	קיים	מוצע	עיקרי	מקלט	מ.מ. טכני	אחסנה	מ. כביסה	מ.ח מדרגות	חניה	מוצע	קיים	שירות		קיים	מוצע	קיים	מוצע	מוצע	קיים + מוצע
-4						1.93			-1.92	0.01	3215.33	3215.32	3215.32						
-3						1.93			-6.84	-4.91	3157.81	3152.9	3152.9						62.42
-2						1.91			-6.78	-4.87	3074.59	3069.72	3069.72						145.1
-1	86.34	-86.34			9.05				-12.08	-3.03	3012.98	3009.95	3009.95						84.14
0	236.55	-86.34	150.21				6.21			6.21	655.44	661.65	811.86						112.0
1	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
2	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
3	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
4	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
5	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
6	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
7	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
8	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
9	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
10	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
11	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
12	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
13	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
14	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
15	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
16	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
17	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
18	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
19	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
20	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
21	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
22	529.1		529.1								172.69	172.69	701.79	61.5					36.26
23	493.79	35.31	529.1	22.21			8.39	1.90		32.5	140.19	172.69	701.79	36.9	24.60	-103.87			38.93
24	425.11	103.99	529.1	22.21			8.39	1.90		32.5	140.19	172.69	701.79	6.19	55.31	-63.19			36.26
25	315.49	213.61	529.1	34.89			0.89	-2.39		33.39	139.30	172.69	701.79		61.5	-125.52			36.26
26	237.30	291.80	529.1	47.79			18.1	-5.13		60.76	111.93	172.69	701.79		61.5	-124.83			36.26
27		529.1	529.1	60.69	-164.44		18.1	17.59		-68.06	240.75	172.69	701.79		61.5				36.26
28		493.79	493.79	38.48	3.01		9.71	88.99		140.19		140.19	633.98		36.9			103.87	38.93

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

קומה	עיקרי		סה"כ	שירות							סה"כ	סה"כ	מרפ'	מרפ'	מרפ'	גג	מרפ'	גג	פירים
	קיים	מוצע	עיקרי	מקלט	מ.מ. טכני	אחסנה	מ. כביסה	מ.ח מדרגות	חניה	מוצע	קיים	שירות	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים + מוצע
29		425.11	425.11	38.48	3.01		9.71	88.99		140.19		140.19		6.19		63.19		63.19	38.93
30		315.49	315.49	25.80	3.01		17.21	93.28		139.30		139.30		12.80		121.12		121.12	37.43
31		237.30	237.3	12.90	3.01			96.02		111.93		111.93		9.21		115.57		115.57	34.56
גג טכני					167.45			73.30		240.75		240.75							26.14
סה"כ	13434.78	2472.82	15907.6	303.45	24.10	5.77	90.50	460.66	-27.62	17687.68	18544.54	34452.14	34452.14	1396.09	329.51	403.75		403.75	1561.94

8. שומות הצדדים

סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורן של התוכניות המפורטות להלן לצורך מידע מוקדם:

מהות	המועד הקובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
גב/490	9/4/2012	₪ 9,913,000	₪ 7,419,978
503-0206243 (גב/490/ג)	6/1/2015	₪ 344,000	₪ 630,000
503-0162230 (גב/מק/631)	19/11/2020	₪ 12,661,000	אין השבחה

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 מהות המחלוקת

9.1.1 שמאי המשיבה

מהות המחלקות הינה אופן שיוך שטחי הבניה המבוקשים בהיתר לתוכניות השונות.

9.1.1.1 לגבי תוכנית ג/490

מימוש זכויות בניה בהיקף של 5 קומות אשר נוידו ממגרש 50A למגרש 60A וזאת לאחר הסרת הגבלת הגובה ע"י משרד הביטחון.

שטח הניוד שהובא בחשבון הינו בהתאם לשטח קומה טיפוסית בבקשה להיתר, דהיינו 529.1 מ"ר לקומה X 5 קומות = 2,645.5 מ"ר.

סה"כ זכויות בניה שניתנות לניצול ע"פ במצב קודם - 12,166 מ"ר

תוספת בניה עבור 5 קומות (לפי ג/490) - 2,645.5 מ"ר

סה"כ שטח מותר במצב החדש - 14,811.5 מ"ר עיקרי המהווים את השטח העיקרי המקסימלי ביחס למדרגה זו.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ביחס לתוכנית זו הובא בחשבון מימוש הזכויות בהיקף של 1,376.72 מ״ר המהווים את הפרש השטח שבין השטח העיקרי המקסימלי המפורט לעיל 14,811.5 מ״ר לשטח העיקרי אשר נלקח בחשבון במסגרת מימוש הזכויות הקודם[2].

<u>כמענה לשומה נגדית -</u>

בניגוד לנטען ע״י שמאי המבקשים, הוראות תוכנית מתאר גב/490 אינן מתירות ניוד זכויות תיאורטי בהתאם לתכסית קומה מקסימלי של 40%, באופן המתיר בנייה תיאורטית של 1,945 מ״ר לקומה ב- 6 קומות תיאורטיות בלבד. גם לא 579 מ״ר לקומה המתקבלים על בסיס מספר הקומות המותר (21) כאשר סך השטחים העיקריים הינו 12,166 מ״ר.

יצוין כי גישתו זו של שמאי המבקשים אינה עולה בקנה אחד עם יתרת מסמכי התוכנית, ובין היתר עם נספח הבינוי המנחה, המהווה חלק מנספחי התוכנית.

שטחי הניוד המותרים לניוד בהתאם להוראות תוכנית המתאר, הינם בהתאם לשטח הקומה המבוקשת במסגרת הבקשה להיתר במגרש המקבל, ועל כן שטח הניוד המותר במסגרת הוראות התוכנית לא צוין במסגרת התקנון, שכן ביתרת החלופות מתקבל מספר אבסולוטי שככל ותוכנית המתאר הייתה מתירה ניוד זה, אזי במסגרת תקנון התוכנית היה מצוין מספר אבסולוטי.

לפיכך, שטח הניוד המותר הינו השטח הקומתי המותר לניוד עפ״י גב/490 כלומר 529 מ״ר לקומה, ובסה״כ 2,645.5 מ״ר.

9.1.1.2 <u>לגבי תוכנית גב/490ג</u>

ההשבחה חושבה בעבור הפרש בין 1,396 מ״ר במצב הקודם (בהתאם להיתר מס׳ 20160046) ובין 1,560 מ״ר במצב החדש, אשר חושב לפי 130[3] יח״ד.

9.1.1.3 <u>לגבי תוכנית גב/מק/631</u>

ההשבחה בגין תוכנית זו חושבה עבור 1,096.1 מ״ר עיקרי המהווים את יתרת השטח שבין השטח העיקרי המבוקש במסגרת הבקשה להיתר מס׳ 20210067 שהינו 15,907.60 מ״ר ובין השטח העיקרי המקסימלי המותר בהתאם להוראות תוכנית מתאר גב/490 שהינו 14,811.50 מ״ר.

הובא בחשבון כי במסגרת ניוד הזכויות ותוספת הקומות ויח״ד אשר הוקנו במסגרת התוכנית הוקנו בין היתר 12 מ״ר מרפסת לכל יח״ד אשר נוספה.

<u>כמענה לשומה נגדית –</u>

תוספת הקומות במסגרת תוכנית גב/מק/631 וניוד זכויות הבנייה ויח״ד במסגרת תוכנית זו, כוללת בחובה תוספת זכויות בנייה לשטחי מרפסות, בהתאם להוראות גב/490/ג ו-גב/מק/631, אשר אינן קיימות במצב הקודם.

הוראות תוכנית גב/מק/631 מתירות את ניוד זכויות הבנייה בין מגרש 50 ומגרש 60 (המגרש הנדון), ללא תוספת שטחים בתחום התוכנית. על כן, התוכנית הנדונה הינה בסמכות הוועדה המקומית.

[2] במסגרת הבקשה להיתר מס׳ 20160046 במסגרת שומתו של השמאי המכריע מר אריה אריאל.

[3] בהתאם למספר יח״ד בבקשה להיתר עד קומה 26.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.1.2 <u>שמאי המבקשים</u>

על המגרש הנדון חלות 3 תוכניות אשר רלוונטיות לשומה זו לפי הפירוט הבא:

- ✓ תוכנית גב/490 משנת 2012 – אשר העניקה את זכויות הבניה.
- ✓ תוכנית גב/490 ג משנת 2015 – אשר הוסיפה זכות בניה של 12 מ"ר מרפסת ליח"ד.
- ✓ ותוכנית גב/מק/631 משנת 2021 – אשר עשתה שינויים מינוריים, הקטנת שטח התכסית ושינויים בתת הקרקע.

חבילת הזכויות הוקנתה בתוכנית גב/490, סה"כ שטחי הבניה ומספר יח"ד המותרים במגרשים 50A ו- 60A ע"פ תוכנית גב/490 זהה לסה"כ שטחי הבניה ומספר יח"ד המותרים במגרשים 50A ו- 60A ע"פ תוכנית גב/מק/631. ניוד הזכויות בין המגרשים הותר כבר בתוכנית גב/490, ולכן תוכנית גב/מק/631 לא העניקה כל זכויות למגרש 60A.

9.1.2.1 <u>לגבי תוכנית גב/490</u>

בהתאם לתוכנית גב/490 נשוא חוות הדעת סווג כמגרש מספר 60A בייעוד "אזור מגורים ד' ".

בין הוראות התוכנית, הותרו במגרש 60A, זכויות בהיקף של כ- 12,166 מ"ר עיקרי, בתכסית של 40%.

בנוסף, עפ"י הוראות התוכנית נקבע כי ניתן יהיה להעביר עד 5 קומות ממבנה 50 ל- 60. כמו כן נקבע בתוכנית גב/490 כי העברת הקומות תכלול ניוד יחידות דיור וזכויות בניה.

בהתאם לסעיף 6.2 (10-13) בהוראות התוכנית להוראות הבינוי:

"(10) גובה הבניה (כולל אנטנות, חדרי שירות וכל מתקן או ציוד אחר על הגג המבנה), לא יעלה על 95 מ' מעל פני המים, לאורך הישר הנוצר מחיבור הנ.צ. 181250/665152 ונ.צ. 181375/665200 ובמסדרון של 11 מ' מכל צד של הישר כמסומן בתשריט.

(11) הוראות סעיף זה נובעות מטעמי מניעות הפרעה לפעילות בטחונית, ועל כן אין לחרוג מהגבלת הגובה שבסעיף 10 לעיל, בתוכנית בסמכות ועדה מקומית, תפסיק בהקלה או בכל דרך אחרת, אלא אם התקבל אישור בכתב לכך מנציג שר ביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

(13) במידה ותוסר הגבלת הגובה על ידי משרד הביטחון, ניתן יהיה להעביר עד 5 קומות ממבנה מספר 50 ל- 60. העברת הקומות תכלול ניוד יח"ד דיור וזכויות בניה בהתאם. "

ביטול מגבלת הגובה ע"י משרד הביטחון לא נוצר כתוצאה מפעולה תכנונית, אלא ע"י גורם חיצוני לתוכנית ופעולה חיצונית זו אפשרה את הגבהת הבניינים במגרשים 50A ו- 60A ל- 165 מ' וניוד זכויות הבנייה ויחידות הדיור ממגרש 50A ל- 60A.

לכן, חישוב ההשבחה הנובעת מפעולת ניוד זכויות בניה ממגרש 50A צריך להיות נכון למועד הקובע לתוכנית גב/490 (04/2012).

הזכות להעביר זכויות בניה נקבעה בתוכנית גב/490.

שטח תכסית קומה לפי תוכנית גב/490 הינו 40%.

לפיכך השטח שמותר להעביר לפי הניצול האפשרי בקומה, קרי קומה טיפוסית ב- 40% תכסית 5 X קומות ובהתאמה לשטח עיקרי בניכוי שטחי שירות קומתיים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

לפיכך במסגרת הוראות תב"ע גב/490, ניתן היה להעביר, בהתאם לתכסית 40% המותרת, זכויות בניה בהיקף כדלקמן:

3,219 מ"ר (שטח מגרש 60A) X 40% תכסית =	1,287.6 מ"ר/לקומה
	X
שיעור העמסת שטחי שירות בפועל, כולל ממ"דים (25%[4])	0.75
יתרת שטח עיקרי לקומה טיפוסית =	965.7 מ"ר עיקרי
	X
מספר קומות שניתן היה לנייד ממגרש 50A	5
סה"כ סל הזכויות העיקריות לניוד לפי תוכנית גב/490 =	4,828.5 מ"ר עיקרי

במסגרת הוראות תוכנית גב/490 ניתן היה לנייד זכויות בניה ויחידות דיור ממגרש 50A למגרש 60A, להלן היקף זכויות הבנייה המותרות במסגרת תב"ע גב/490 כולל זכויות לניוד:

מהות	ערך
זכויות בניה עיקריות למגרש 60A במסגרת תב"ע גב/490	12,166 מ"ר עיקרי
זכויות בניה לניוד ממגרש 50A (כפוף להסרת מגבלת גובה ע"י גורם חיצוני)	4,828.5 מ"ר עיקרי
סה"כ סל הזכויות למועד גב/490 למגרש 60A	16,994.5 מ"ר עיקרי

להלן מימוש זכויות חלקי מתוקף הוראות גב/490:

מהות	ערך
סה"כ שטח עיקרי ע"פ היתר בניה מס' 20180006 מתאריך 05/03/2018	13,434.78 מ"ר עיקרי + 1,396.09 מ"ר גזוזטראות במסגרת ההיתר נוצלו שטחים לניוד של 1,268.78 מ"ר עיקרי (12,166 – 13,434.78 מ"ר) שולם היטל השבחה.
סה"כ יתרה לניצול מתוקף תוכנית גב/490	3,559.72 מ"ר עיקרי
סה"כ שטח עיקרי ע"פ היתר בניה מספר 20210067 מתאריך 07/10/2021 (בקשה להיתר מס' 20200278)	15,907.6 מ"ר עיקרי + 1,725.6 מ"ר גזוזטראות במסגרת הבקשה להיתר נוצלו שטחים לניוד של 2,472.82 מ"ר עיקרי [15,907.6 מ"ר – 13,434.78 מ"ר (היתר קודם)] מתוך יתרה לניצול של כ- 3,559.72 מ"ר.

דהיינו, הבקשה להיתר כאמור מהווה ניצול חלקי של זכויות הבניה מתוך סל הזכויות המותר מתוקף תוכנית גב/490.

לפיכך, את חישוב ההשבחה הנוצרת מניוד יתרת זכויות הבניה מתוך סל הזכויות שהיה מותר לניוד בהתאם להוראות תב"ע גב/490 יש לחשב למועד אישור גב/490 (04/2012) ולא כפי שעשה שמאי הוועדה, למועד התב"ע החדשה גב/מק/631.

[4] 529.1 מ"ר עיקרי לקומה טיפוסית = 0.75 (25% העמסה, כולל ממ"ד)
701.79 מ"ר שטח קומה

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.1.2.2 <u>לגבי תוכנית גב/490/ג</u>

בשנת 2015 אושרה למתן תוקף תוכנית גב/490/ג' שמטרתה תוספת זכויות בניה לגזוזטראות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.

שטח המרפסות במצב החדש חושב לפי מס' היחידות המבוקשות בהיתר 144 יח"ד.

9.1.2.3 <u>לגבי תוכנית גב/מק/631</u>

תוכנית גב/מק/631, הינה תוכנית בסמכות וועדה מקומית, אשר לא הוסיפה שטחי בניה ו/או מספר יח"ד מעבר למותר בהוראות התוכנית גב/490.

התוכנית נדרשה לצורך שינוי תוואי זיקות תת קרקעית, שינוי תוואי זיקת הנאה לרכב בקומת הקרקע בנוסף התוכנית הפקיעה שטח להרחבת דרך אריאל שרון ממערב למגרש 50A, לדרישות העירייה וכמו כן התוכנית הקטינה את תכסית המגרשים המותרת לבניה מ-40% (כפי שהותר בגב/490) ל- 30% עובדה אשרה דרשה התאמות תכנוניות מאסיביות.

להלן ציטוט מתוך דברי ההסבר לתוכנית גב/מק/631:

> "התוכנית אינה משביחה את סך הכל מספר יחידות הדיור המותר ולא את זכויות הבניה במגרשים כמו שנקבעו בתכניות מספר גב/490 ו- 503-0206243 (גב/490/ג)"

מאחר וניתן היה לבצע ניוד זכויות ויח"ד בין ממגרש 50A למגרש 60A , מתוקף תוכנית גב/490 ללא שינוי בסך יח"ד המותר, על מנת למנוע עיוות בחישוב היטל ההשבחה, כפי שעשה שמאי הוועדה, יש לחשב את היטל ההשבחה בגין זכויות הבנייה שנוידו במסגרת הבקשה להיתר בניה נשוא חוות דעת זו נכון למועד הקובע של תוכנית גב/490 שכן, תוכנית מספר גב/490 יצרה את האפשרות לניוד והייתה כפופה להסרת מניעה חיצונית של משרד הביטחון, שאינו מהווה שינוי תיכנוני כלל ועיקר[5].

לכן, המועד הקובע להיטל ההשבחה הנובע ממימוש זכויות הבנייה הינו על-פי תוכנית גב/490 ולא נכון למועד אישור תוכנית גב/מק/631 אשר לא שינתה את האפשרות לניוד שהייתה קיימת כאמור, כל קביעה אחרת תיצור עיוות.

לפיכך, יש לחשב את היטל ההשבחה למועד אישור תב"ע גב/490 בשנת 2012 ולא כפי שקבע שמאי הוועדה כאשר חישב חלק מהזכויות למועד שנת 2012 וחלק מהזכויות למועד שנת 2021 (קרי מועד אישורה של תב"ע גב/מק/631).

התוכנית נוצרה בעל כורחם של בעלי הזכויות, בהתאם לדרישות העירייה להפקעת חלק ממגרש 50A להרחבת דרך אריאל שרון ושינוי תוואי זיקות הנאה תת קרקעיות ובקומת הקרקע ולהקטנת תכסית, ולפיכך, אין השבחה בגין תוכנית גב/מק/631.

[5] החלטת ועדת ערר – בלמ/חל/1046/0619 מיום 29/07/2019 לעניין פרשנות סעיף 6.2(13) בגב/490 לפיה הניוד מתאפשר על פי התוכנית הנ"ל ולא נדרש פרסום הקלה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

9.1.3 הכרעה

9.1.3.1 רקע המחלוקת

לצורך הבנת המחלוקת בין הצדדים להלן הצגת נתוני השטחים בטבלאות הבאות:

מהות	מצב קודם - היתר מס' 20160046	מצב חדש – היתר מס' 20200278	סה"כ שטח לחיוב
מס' יח"ד	119	144	25
מס' קומות למגורים	26	31	5
שטח עיקרי למגורים	13,434.78 מ"ר	15,907.6 מ"ר	2,472.82 מ"ר
שטח מרפסות (גזוזטרא)	1,396.09 מ"ר	1,725.60 מ"ר	329.51 מ"ר

אין מחלקות בין הצדדים כי סה"כ השטח לחיוב עיקרי הינו 2,472.82 מ"ר. המחלוקת נסובה בעיקר סביב השאלה לאיזה תוכניות לשייך את תוספת זכויות הבניה המבוקשות בהיתר החדש.

להלן שיוך שטחי הבניה בהתאם לעמדות הצדדים:

שמאי	תוכנית גב/490 (מ"ר		תוכנית גב/490ג		תוכנית גב/מק/631		סה"כ (מ"ר)	
	עיקרי	מרפסת	עיקרי	מרפסת	עיקרי	מרפסת	עיקרי	מרפסת
שמאי המשיבה	1,376.72	-	-	164	1,096	165.60	2,472.82	329.60
שמאי המבקשים	2,472.82	-	-	300			2,472.82	300

מהות המחלוקת הינה מכוח איזה תוכנית הועברו זכויות הבניה ממגרש 50A למגרש 60A, האם מהוראות תוכנית גב/490 משנת 2012 אשר אישרה לנייד 5 קומות (כפי שטוען שמאי המבקשים), או חלק מהוראות תוכנית גב/490 וחלק מהוראות תוכנית גב/מק/631 (כפי שטוען שמאי המשיבה).
משמעות המחלוקת נובעת מערכי השווי השונים במועדים הקובעים, מכיוון שערכי השווי נכון למועד הקובע של תוכנית גב/מק/631 גבוהים משמעותית מערכי השווי נכון למועד הקובע בתוכנית גב/490, אזי כל מ"ר שישוייך לתוכנית גב/מק/631 במקום לתוכנית גב/490 יגדיל את היטל ההשבחה לתשלום ולהיפך.

9.1.3.2 לגבי תוכנית גב/490

תוכנית גב/490 מאפשרת במגרש 60A בניה של שטח עיקרי בהיקף של 12,166 מ"ר וכן תוספת שטחי בניה של עד 5 קומות ע"י ניודן ממגרש 50A וזאת בכפוף להסרה של מגבלת הגובה ע"י משרד הביטחון.
מכיוון שבהוראות תוכנית גב/490 לא הוגדר השטח שניתן לנייד ממגרש 50A למגרש 60A, כל אחד מהצדדים פירש וחישב אחרת את היקף השטח שהותר לנייד.
שמאי המשיבה מחשב את השטח שנויד במדרגה הראשונה מהוראות תוכנית גב/490 ממגרש 50A לפי שטח קומה טיפוסית בהיתר בניה שהינו 529.1 מ"ר X 5 קומות ובסה"כ 2,645.5 מ"ר ויתרת השטחים במדרגה השנייה מהוראות תוכנית גב/מק/631 .

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

ואילו שמאי המבקשים מחשב את השטח שניתן לנייד ממגרש 50A לפי תכסית של 40% בניכוי 25% שטחי שירות, כלומר 965.7 מ״ר לקומה X 5 קומות ובסה״כ 4,828.5 מ״ר אשר נמוך מהשטח המבוקש בהיתר ולכן לדעתו אין תוספת זכויות במדרגה השנייה.

תחילה אציין כי מדובר בסוגיה תכנונית/משפטית שיש לבררה בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת לשם יעילות הדיון, אני בוחרת לדון בנושא ולקבוע את עמדתי, אולם אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות מתאימות.

בהתאם לסעיף 6.2 סעיף קטן 9 להוראות תוכנית גב/490:

״נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, **<u>למעט קווי בניין, מס׳ קומות וגובה אבסולוטי</u>** ועומק המילוי הגנני״, כאשר נספח הבינוי מציע 2 חלופות לעניין מס׳ הקומות:

חלופה א׳ - קרקע + 21

חלופה ב׳ - קרקע + 26 (בכפוף להסרת מגבלת הגובה)

אני דוחה את תחשיב שמאי המבקשים על פיו הגיע לתוספת שטח של 4,828.5 מ״ר מהסיבות הבאות:

1) העדר היתכנות תכנונית - התרחיש הרעיוני לבינוי לפי תכסית של 40% לא יכול להתקיים עם החובה לבניית 21 קומות. שטח תכסית של 965.7 מ״ר לקומה מביא להקמת בניין של 13 קומות בלבד, ולכן תוספת של 5 קומות לא תתקיים בקומות 22-26.
2) פרופורציות – כאשר בתקנון מוגדר כי מס׳ הקומות המותר 21 וניתן להוסיף 5 קומות, סביר להניח כי תוספת שטחי הבניה יגדלו באותו היחס – 5/21 = כ- 23%, בעוד שעל פי תחשיב שמאי המבקשים מתקבלת תוספת של כ- 40%.

אני דוחה את תחשיב שמאי המשיבה אשר התבסס על שטח הקומה המבוקש בהיתר, כיוון שאת ההשבחה יש לבחון נכון למועד הקובע (2012), ובמועד זה עדיין לא הוכנה תוכנית בקשה להיתר בניה.

את קיבולת הבניה הניתנת לניוד יש לבחון לפי תרחיש רעיוני המהווה את השימוש הטוב והיעיל, כלומר מבנה בן 21 קומות זהות. השטח המקסימלי לקומה שניתן היה לקבל במגבלת 21 הקומות הינו 12,166/21 = 579.33 מ״ר וב- 5 קומות נוספות מתקבל 2,896.67 מ״ר, כאשר תוספת זכויות זו ניתנת לניוד לבניית מבנה בגובה של 26 קומות.

מכאן כי סך השטחים הניתנים למימוש מכוח תוכנית גב/490 ב- 26 קומות כולל הניוד הינו:

12,166 מ״ר + 2,896.67 מ״ר = 15,062.67 מ״ר.

במצב הקודם - עפ״י היתר בניה מס׳ 20180006 מומשו 13,434.78 מ״ר עיקרי במבנה בן 26 קומות כאשר 1,268.78 מ״ר מתוכם נויידו ממגרש 50A, ולכן נותרו למימוש ע״פ תוכנית גב/490 עוד 1,627.88 מ״ר.

מהות	שטח עיקרי - 21 קומות	תוספת של 5 קומות	סה״כ 26 קומות
תוכנית גב/490	12,166 מ״ר	2,896.67 מ״ר	15,062.67 מ״ר
מומש בהיתר 20180006	12,166 מ״ר	1,268.78 מ״ר	13,434.78 מ״ר
נותר למימוש ע״פ תוכנית גב/490		1,627.88 מ״ר	1,627.88 מ״ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

<u>הערה</u>

יש לציין כי בפועל, במסגרת הבקשה להיתר בניה זכויות הבניה הנוספות המבוקשות בקומות 22-26 עומדות על 644.71 מ״ר בלבד, ויתרת השטחים המבוקשים (983.17 מ״ר = 644.71 – 1,627.88) מומשו בקומות 27-31 אותן ניתן היה להוסיף רק בתוכנית גב/מק/631. לכן לכאורה היה מקום לבחון אם קיימת השבחה במדרגה הבאה בגין ניוד הזכויות מקומות תחתונות לקומות העליונות. למרות האמור לעיל, על הצד המקל הנני מתעלמת מסוגיה זו שכן 2 הצדדים לא מצאו מקום לחייב בגין ניוד לקומות הגבוהות.

9.1.3.3 <u>לגבי תוכנית גב/490/ג</u>

התוכנית מתירה בנית מרפסות לפי 12 מ״ר ליח״ד בנוסף לשטח העיקרי המותר.

המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השאלה מה מס׳ יח״ד שיש לחשב בעבורן את סה״כ שטח המרפסות במצב החדש, 130 יח״ד לפי עמדת המשיבה או 144 יח״ד לפי עמדת המבקשים.

אין מחלקות בין הצדדים כי המצב הקודם הינו היתר הבניה אשר מממש חלק מהתוכנית המשביחה לפיה אושרו 1,396 מ״ר מרפסות עבור 119 יח״ד.

המועד הקובע להשבחה הינו 7/1/2015, במועד זה עדיין לא הוכנה בקשה להיתר, ולכן את קיבולת הבניה יש לחשב לפי השימוש הטוב והיעיל לפי תוכנית גב/490 שאפשרה ניוד של 5 קומות הכוללות כ-5 דירות בקומה ובסה״כ 135 יח״ד[6].

9.1.3.4 <u>לגבי תוכנית גב/מק/631</u>

משנקבעו זכויות הבניה במדרגות הקודמות, יתרת השטחים המבוקשים בהיתר מהווים את זכויות הבניה למדרגה זו.

באשר לטענה כי התוכנית אינה מוסיפה יח״ד וזכויות בניה, וכראיה לכך אף הוצג פרוטוקול ישיבת ההתנגדויות בה נדחו ההתנגדויות על בסיס העובדה כי התוכניות אינה מוסיפה יח״ד וזכויות הבניה, הנ״ל נכון בראיה הכוללת של התוכנית, ולא בראייה של המגרש הבודד נשוא השומה.

בהתאם לדין ולפסיקה הענפה בנושא של ניוד זכויות נקבע כי יש לערוך שומה לכל מגרש תכנוני בנפרד, בהתייחס לזכויות המגרש הנישום בלבד, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

9.1.3.5 <u>לסיכום</u>

לאור האמור לעיל, להלן סיכום שיוך שטחי הבניה לתוכניות השונות:

תוכנית גב/490 (מ״ר		תוכנית גב/490ג		תוכנית גב/מק/631		סה״כ (מ״ר)	
עיקרי	מרפסת	עיקרי	מרפסת	עיקרי	מרפסת	עיקרי	מרפסת
1,627.89			223.91	844.93	105.6	2,472.82	329.51

[6] 110 יח״ד גב/490 + 25 יח״ד ניוד ממגרש

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

9.2 השבחה בגין תוכנית ג/490

9.2.1 שמאי המשיבה

9.2.1.1 מהות ההשבחה

תוספת זכויות בניה בהיקף של 1,376.72 מ״ר.

9.2.1.2 מסד הנתונים וערכי השווי

א) עסקאות השוואה במתחם הסמוך רחוב ערבי נחל 11,13 גוש 7105 חלקות 96,97:

מועד העסקה	גו״ח	קומה מתוך 24	שטח פלדלת מ״ר	מחיר ₪	מחיר למ״ר ₪
9/5/2013	7105/96	6	111	2,375,000	21,396
30/4/2013	7105/96	10	111	2,475,000	22,297
25/4/2013	7105/96	2	98	2,090,000	21,327
17/1/2013	7105/96	10	111	2,518,436	22,689
31/12/2012	7105/96	3	98	2,126,679	21,701
26/12/2012	7105/96	9	111	2,416,684	21,772
29/8/2012	7105/96	6	111	2,238,280	20,165
26/8/2012	7105/96	22	125	2,925,025	23,400
4/6/2012	7105/96	6	111	2,223,019	20,027
22/4/2012	7105/96	11	111	2,450,000	22,072
22/3/2012	7105/96	5	111	2,065,000	18,604
1/3/2012	7105/96	5	111	2,088,000	18,811
שווי מר בנוי בממוצע					21,188
ניכוי מע״מ 17%					18,110
ניכוי יזמות בהתחשב בהיקף הפרויקט 15%					15,748
בניכוי עלויות בניה (7,000 ₪/למ״ר)					(- 7,000)
יתרה לקרקע					8,748

ב) שומות מכריעות:

- ✓ בהתאם לשומה מכרעת בגו״ח 7105/96,97, רח׳ ערבי נחל 11,13, גבעתיים, אשר נערכה ע״י השמאי המכריע מוטי דיאמנט נלקח בחשבון שווי מ״ר מבונה במתחם הנדון, נכון למועד הקובע 8,600 ₪.
- ✓ בהתאם לשומה מכרעת גוש 7105 חלקות 93,94 המגרש הנדון, אשר נערכה ע״י השמאי המכריע אריה אריאל נלקח בחשבון שווי מ״ר מבונה במתחם הנדון, נכון למועד הקובע: 8,000 ₪.

ג) לסיכום

לאור האמור לעיל ולצורכי זהירות הנני סבור כי ראוי לאמוד שווי מ״ר מבונה במגרש הנדון נכון למועד הקובע בגבולות של 8,000 ₪[7].

[7] נלקח בחשבון כי שווי מ״ר ממוצע משקף שווי קומה 13, במגדל בן 26 קומות מעל קומת עמודים כפולה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

9.2.1.3 תחשיב

מצב קודם[8]	
מהות	ערך
שטח עיקרי	13,434.78 מ״ר
מקדם הפחתה לגודל	0.9
סה״כ	12,091.3 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	8,000 ₪/למ״ר
שווי מצב קודם	96,730,000 ₪ (במעוגל)

מצב חדש	
מהות	ערך
שטח עיקרי	14,811.50 מ״ר[9]
מקדם הפחתה לגודל	0.9
סה״כ	13,300.35 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	8,000 ₪/למ״ר
שווי מצב חדש	106,643,000 ₪ (במעוגל)

השבחה	
שווי מצב חדש	106,643,000 ₪
שווי מצב קודם	(96,730,000 ₪)
השבחה	9,913,000 ₪

9.2.2 שמאי המבקשים

9.2.2.1 מהות ההשבחה

תוספת זכויות בניה בהיקף של 2,472.82 מ״ר.

9.2.2.2 מסד נתונים וערכי שווי

ערכי שווי קרקע למועד קובע 04/2012:

שמאי הוועדה קבע שווי מ״ר מבונה בהתבסס על הכרעת השמאי המכריע אריה אריאל במגרש A60 שבנדון, מצ״ב כנספח) בסך 8,000 ₪/מ״ר מבונה בשני מצבי התכנון.

[8] בהתאם למימוש קודם במסגרת בקשה להיתר בניה מס׳ 20160046.

[9] שטח עיקרי מקס׳ בהתחשב בניוד 5 קומות מגורים כמפורט לעיל

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

יצוין כי, כנגד שומת אריה אריאל הוגש ערר, כאשר נכון למועד זה טרם הסתיים ההליך בגינו, הכולל, בין היתר את הטענות בעניין טעויות עובדתיות שנעשו בשומתו המכרעת, אשר נבעו משלושה גורמים, הנובעים מטעות אריתמטית:

- ✓ גורם ראשון, שיעור העמסת שטחי שירות לצורך חישוב עלויות בניה – השמאי המכריע לקח בחשבון העמסה של שטחי שירות בשיעור של 10% בלבד ולא לפי שיעור העמסה בפועל עפ"י היתר בניה של 19%.
- ✓ גורם שני, השפעת העדר מרפסות / גזוזטראות.
- ✓ גורם שלישי, קביעת עלויות בניה תוך התעלמות מהעובדות (התעלמות מהסכמים עם קבלנים וספקים שהיה במגרש 70A הסמוך).

1. <u>שיעור העמסת שטחי שירות לצורך חישוב עלויות בניה</u>:

השמאי המכריע אריה אריאל הביא בחישוב עלות הבניה העמסה של שטחי שירות בשיעור של 10% בלבד, כאשר בפועל, שיעור ההעמסה בבניין עפ"י היתר הבניה הינו 19% (ללא ממ"דים)

<u>702 מ"ר שטח הקומה ברוטו</u> = 19% (שיעור העמסה בפועל)

529 (מ"ר עיקרי + 61 מ"ר ממ"דים) [10]

ולכן, אם לוקחים את התחשיב של השמאי המכריע תוך תיקון שטחי שירות כלליים (מ -10 % ל-19%), מתקבלות עלויות בנייה של 6,765 ₪/ מ"ר (ולא 6,300 ₪/ מ"ר).

להלן ציטוט משומת השמאי המכריע אריה אריאל (עמ' 36) הכולל שיעור העמסה לשטחי שירות כלליים לפי 10% (1.10):

> " על פי מחירון דקל לשנת יולי 2013 עלות בנייה של בניינים בני 9 קומות ומעלה הינה 4,100 ₪ X 1.1 שטחי שירות כלליים = 4,510 ₪ למ"ר, בתוספת עלות בניה של מחסנים וחניה תת קרקעית בסך 695 ₪ למ"ר, מתקבל 5,205 ₪ למ"ר X 1.25 תקורה = 6,500 ₪ למ"ר/ 1.03 התאמה למועד הקובע – 6,300 ₪ למ"ר. "

מאחר ויחס ההעמסה גבוה יותר (19% ולא 10% ולא כפי שהניח השמאי המכריע), להלן חישוב עלות הבניה לשיטת השמאי המכריע תוך תיקון שטחי שירות הכללים ל- 19%:

4,100 ₪ X 1.19 = 4,879 ₪/מ"ר + 695 ₪/מ"ר מחסנים וחניה תת קרקעית = 5,574 ₪/מ"ר X 1.25 תקורה = 6,967.5 ₪/מ"ר/ 1.03 (התאמה למועד הקובע) = 6,765 ₪/ מ"ר במעוגל.

המשמעות הינה תיקון שווי מ"ר מבונה החדש בשומתו, מ- 8,000 ₪/ מ"ר ל- 7,550 ₪/ מ"ר כדלקמן:

[10] 529 מ" עיקרי + 61 מ"ר ממ"ד = 590 מ"ר נטו

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

	תחשיב חילוץ מתוך הכרעתו של השמאי אריה אריאל	תחשיב חילוץ מתוקן לשווי קרקע (לפי עלות בניה בסך 6,765 ₪/מ"ר)
שווי מ"ר בנוי	20,100 ₪	20,100 ₪
הפחתת מע"מ 17%	17,180 ₪	17,180 ₪
הפחתת יזמות 20%	14,315 ₪	14,315 ₪
עלות בניה	6,300 ₪ (-)	6,765 ₪ (-)
שווי קרקע למ"ר מבונה	8,000 ₪	7,550 ₪ (ללא מרפסות)

2. <u>השמטת שווי למרפסות במצב התכנוני קודם</u>:

במצב התכנוני הקודם, במסגרת המימוש החלקי של זכויות הבניה למגורים + מרפסות בהיתר בניה מספר 20180006, שולם היטל השבחה בגין מימוש חלקי לתוכניות בניין עיר גב/490 + גב/490 ג' (מרפסות) לזכויות כדלקמן: 13,434.78 מ"ר עיקרי מגורים + 1,396 מ"ר מרפסות.

לעומת זאת, במצב התכנוני החדש, זכויות הבניה במסגרת תב"ע גב/490 בהיקף סל זכויות של 16,211.46 מ"ר עיקרי (12,166 מ"ר + 4,045.46 מ"ר סל זכויות לניוד) לא כוללות שטחי מרפסות, וזכויות אלה הינן פגומות בשווין.

לפיכך, בעת חישוב ההשבחה לבקשה להיתר בניה מס' 20200278 מימוש חלקי במצב התכנוני החדש, יש לזכות את שווי המרפסות ששולם בגינן במצב התכנוני הקודם ולקבוע שווי למ"ר (מגלם מרפסת), באופן בו לא ינוטרל מרכיב המרפסות, כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי (עם מרפסת)	21,188 ₪[11] (בסיס נתוני ההשוואה לדירות עם מרפסות)
בהפחתת מע"מ 17%	18,109 ₪
בהפחתת יזמות 20%	15,091 ₪
בהפחתת עלות בניה	<u>(6,675 ₪)</u>[12]
סה"כ שווי קרקע למ"ר מבונה	8,326 ₪, במעוגל למצב תכנוני חדש (מגלם מפרסת)

<u>לסיכום שווי שני מצבי התכנון</u>:

שווי מצב חדש (ללא מרפסות) נמוך משווי כולל מרפסות במצב התכנוני הקודם.

במידה ולא מביאים בחשבון את השפעת המרפסת/ גזוזטרא בשני מצב התכנון (מצב קודם עם מרפסת ומצב חדש ללא מרפסות) נוצר כפל תשלום בגין המרפסות, שכן בגין מרפסות אלה מחייבים בהיטל השבחה במסגרת תוכנית גב/490 ג', לפיכך יש לתקן את ערכי השווי בשני מצבי התכנון כפי שנעשה לעיל.

---

[11] להלן ציטוט מתוך שומת השמאי המכריע אריה אריאל – עמ' 35 לשומה מכרעת לעניין עסקאות השוואה והתייחסות לנושא מרפסות:

"בהתחשב כי עסקאות השוואה הינן לדירות מגורים הכוללות מרפסות ואילו תוכנית גב/490 אינה מאפשרת בניית מרפסות בהוראותיה, אלא על חשבון השטח העיקרי הובא בחשבון ששווי מ"ר בנוי ללא מרפסות הינו 20,100 ₪ . "

" 21,188 ₪ למ"ר/ (110 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר מרפסת X 0.5) = 182.6 ₪ למ"ר אקו' X 110 מ"ר עיקרי 20,100 ₪ "

[12] יצוין כי בפועל עלויות הבניה בפרויקט מגרש 70A הסמוך באותה עת של המועד הקובע היו בסך 9,060 ₪/למ"ר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

3. <u>עלויות בניה</u>

להלן ציטוט מתוך נספח עלויות הבניה בפרויקט במגרש 70A הסמוך:

<u>להלן טבלת פירוט של ההוצאות ישירות + כלליות (בפועל בפרויקט):</u>

<u>עלויות בנייה ישירה עד מפתח (כולל רווח קבלן – ראשי) מצ"ב כנספחים 2 הסכמים:</u>

117,000,000 ₪ (הסכם פאושלי) + 4,100,000 ₪ (הסכם חפירה ודיפון) = 121,100,000 ₪ להקמת 144 יח"ד (עלויות בניה ישירות).	121,100,000 ₪ = 6,870 ₪/מ"ר 17,626 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)

פירוט הוצאות כלליות לפרויקט:

הוצאות כלליות	סכום
אגרות בניה והיטלי פיתוח לוועדה המקומית (מצ"ב כנספחים קבלות תשלום בפועל)	13,890,000 ₪
שיווק פרסום (2.5% מהכנסות היזם)	5,558,000 ₪
חיבור חשמל (2,500 ₪/ יח"ד)	360,000 ₪
תכנון, בדיקות ומדידות (17,000 ₪/יח"ד)	2,448,000 ₪
פיקוח וניהול הנדסי (2.5% מעלויות הבניה הישירה)	3,027,000 ₪
עמלת ליווי, עמלת ערבות חוק מכר, עמלת ערבות לבעלי הקרקע ועמלת הקצאת אשראי	4,309,000 ₪
תקורות, מפקח בנק, ומשפטיות	3,000,000
בלתי צפוי מראש (5% מעלויות הבניה הישירה)	6,055,000
סה"כ הוצאות כלליות	38,647,000
שטח פלדלת, עיקרי + ממ"ד (17,626 מ"ר) ע"פ בקשה להיתר	משקף כ- 2,190 ₪ / מ"ר פלדלת (מצורף אסמכתאות)
סה"כ (עלות בניה ישירה + עקיפה): 6,870 ₪/מ"ר + 2,190 ₪/מ"ר = 9,060 ₪/מ"ר.	

עלויות בניה במגדל מגורים גבוהות מאוד בהשוואה לבנייה רוויה ונובעות ממערכות ייחודיות, מעליות מהירות יותר, דלתות אש, פירי שחרור עשן, גרעין גדול יותר, פירי אשפה, אלומיניום ואיטום לרעש ורוחות, עלויות גבוהות יותר בזמן הבניה כגון מנופים מאסיביים יותר, בניה בגובה וכד'.

לתשומת לב – העלות 9,060 ₪/מ"ר הינה לשטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) בהתאמה לשווי מכירה שהיא לפלדלת. עלות זו מגלמת את שטחי השירות ברוטו שבונים בפועל, כלומר, על כל דירה (פלדלת) נבנים שטחי שירות מחוץ לדירה שעלותם מועמסת על העלות למ"ר של שטח המכירה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

9.2.2.3 <u>תחשיב ההשבחה</u>

א. חישוב זכויות הבניה במסגרת תוכנית גב/490 (המועד הקובע 09/04/2012) –

כאמור, במסגרת הוראות תוכנית גב/490 ניתן היה לנייד זכויות בניה ויחידות דיור ממגרש 50A למגרש 60A, להלן היקף זכויות הבניה המותרות במסגרת תב"ע גב/490 כולל זכויות לניוד:

מהות	ערך
זכויות בניה עיקריות למגרש 60A במסגרת תב"ע גב/490	12,166 מ"ר עיקרי
זכויות בניה לניוד ממגרש 50A (כפוף להסרת מגבלת גובה ע"י גורם חיצוני)	4,828.5 מ"ר עיקרי
סה"כ סל הזכויות למועד הקובע גב/490 למגרש 60A	16,994.5 מ"ר עיקרי

ב. תחשיב –

מצב תכנוני קודם – היתר בניה 20180006	
תיאור	ערכים
מ"ר עיקרי למגורים כולל ניוד חלקי ממגרש 50A	13,434.78 מ"ר עיקרי[13]
מקדם הפחתה לגודל ושיווק (10%)	90%
סה"כ מ"ר	12,091.3 מ"ר
שווי מ"ר זכויות בנייה למ"ר עיקרי (מגלם מרפסות)	8,326 ₪/מ"ר
סה"כ שווי קרקע במצב התכנוני החדש	100,672,164 ₪

מצב תכנוני חדש – בקשה להיתר מס' 20200278	
תיאור	ערכים
מ"ר עיקרי למגורים, כולל ניוד זכויות ממגרש 50A	15,907.60 מ"ר[14] (כלול בסל הזכויות לפי גב/490)
מקדם הפחתה לגודל ושיווק (10%)	90%
סה"כ מ"ר	14,316.84 מ"ר
שווי מ"ר זכויות בנייה למ"ר עיקרי (ללא מרפסת)	7,550 ₪/מ"ר
סה"כ שווי קרקע במצב התכנוני החדש	108,092,142 ₪

תחשיב ההשבחה	
סה"כ שווי קרקע במצב התכנוני קודם	100,672,164 ₪
סה"כ שווי קרקע במצב התכנוני החדש	108,092,142 ₪
סה"כ השבחה	7,419,978 ₪

[13] התחשיב נערך באופן שמנטרל את שטחי הממ"דים, שכן פטורים מתשלום היטל השבחה בעת מימוש בדרך של היתר בניה ולפיכך לא התווספו לשטחים העיקריים בתחשיב.

[14] התחשיב נערך באופן שמנטרל את שטחי הממ"דים, שכן פטורים מתשלום היטל השבחה בעת מימוש בדרך של היתר בניה ולפיכך לא התווספו לשטחים העיקריים בתחשיב.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

9.2.3 הכרעה

9.2.3.1 מהות ההשבחה

כמוסבר בסעיף 9.1.3 תוספת זכויות בניה בהיקף של 1,627.89 מ״ר.

9.2.3.2 מסד נתונים וערכי שווי

א) בגישת החילוץ

בהתאם לעסקאות מכר בבניין מגורים בגו״ח 7105/96-97, נלקחו בחשבון עסקאות לדירות 4-5 הממוקמות בקומות 6-14 (וזאת על מנת לנטרל השפעות של דירות גג/גן דירות עם מרפסת גדולה וכו׳).

כמו כן הובאה בחשבון תוספת של 12 מ״ר מרפסות לפי מקדם אקו׳ של 0.3[15] עבור כל יח״ד.

תאריך עסקה	מס׳ חדרים	שטח פלדלת (עיקרי+ ממ״ד)	שטח מרפסת	שטח אקו׳	מחיר מכירה ב- ₪	שווי מ״ר בנוי אקו׳ ב- ₪
24/12/2013	4.5	111	12	114.6	2,544,998	22,208
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,482,845	21,665
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,662,845	23,236
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,534,490	22,116
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,491,170	21,738
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,512,844	21,927
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,581,170	22,523
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,491,470	21,741
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,623,845	22,974
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,602,845	22,712
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,632,845	22,974
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,320,240	20,246
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,406,720	21,001
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,641,170	23,047
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,482,845	21,665
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,632,845	22,974
21/10/2013	4.5	111	12	114.6	2,392,560	20,877
21/10/2013	5	125	12	128.6	2,662,845	20,706
21/10/2013	5	125	12	128.6	2,542,845	19,773
21/10/2013	5	125	12	128.6	2,910,380	22,631
03/09/2013	5	125	12	128.6	2,860,000	22,240
02/06/2013	4.5	111	12	114.6	2,491,111	21,737

[15] נכון לשנת 2012 מקדם שווי מרפסת מוערך על ידי לפי 0.3.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

תאריך עסקה	מס' חדרים	שטח פלדלת (עיקרי+ ממ"ד)	שטח מרפסת	שטח אקו'	מחיר מכירה ב- ₪	שווי מ"ר בנוי אקו' ב- ₪
22/05/2013	4.5	111	12	114.6	2,400,000	20,942
22/05/2013	4.5	111	12	114.6	2,400,000	20,942
30/04/2013	4.5	111	12	114.6	2,475,000	21,597
17/01/2013	4.5	111	12	114.6	2,518,436	21,976
26/12/2012	4.5	111	12	114.6	2,416,684	21,088
24/12/2012	4.5	111	12	114.6	2,211,140	19,294
07/11/2012	4	98	12	101.6	2,523,524	24,838
29/08/2012	4	98	12	101.6	2,238,280	22,030
16/08/2012	4	98	12	101.6	2,340,020	23,032
09/08/2012	4	98	12	101.6	2,390,890	23,532
18/06/2012	4	98	12	101.6	2,276,100	22,403
04/06/2012	4	98	12	101.6	2,223,019	21,880
22/04/2012	4	98	12	101.6	2,450,000	24,114
19/02/2012	4	98	12	101.6	2,160,000	21,260
ממוצע (במעוגל)						₪ 22,000

חישוב עלויות בניה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר בניה מס' 20150046 לחלקות 96-97 בגוש 7105 ומחירון דקל נכון למועד 03/2013 (בהתאמה ל3/2012):

מהות	שטח בהיתר	מחירון דקל 03/2013 למ"ר	סה"כ
עיקרי	15,782	₪ 4,000	₪ 63,128,000
שירות עילי (כולל ממ"ד)	6,248	₪ 4,000	₪ 24,992,000
מרפסות	1,661	₪ 1,100	₪ 26,922,650
תת קרקעי	13,133	₪ 2,050	₪ 1,827,100
סה"כ עלויות ישירות			₪ 116,869,750
בתוספת עלויות עקיפות (1.3)			₪ 151,930,675
שטח אקו' (עיקרי + ממ"ד + מרפסות)			17,972 מ"ר
סך עלויות בניה ל-1 מ"ר אקו'			₪ 8,450 במעוגל

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

חילוץ שווי מ"ר מבונה אקו':

מהות		ערכים
שווי מ"ר בנוי אקו'		₪ 22,000
בניכוי מע"מ	17%	₪ 18,803
בניכוי יזמות	18%	₪ 15,935
עלויות בניה למ"ר אקו'		₪ 8,450
שווי מ"ר מבונה אקו' (במעוגל)		₪ 7,500

ב) שומות מכריעות

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מבונה	מ"ר	הערות
מוטי דיאמנט	26/06/2014	7105/96,97	ערבי הנחל 11,13	09/04/2012	₪ 8,600		מגלם מרפסות
גיל הרצברג	30/05/2016	7105/96,97	ערבי הנחל 11,13	09/04/2012	₪ 8,600		מגלם מרפסות
					₪ 7,600 (*)		בנטרול מרפסות
אריה אריאל	21/06/2018	7105-39,94	ערבי הנחל 5,7	09/04/2012	₪ 8,000		בנטרול מרפסות

ג) לגבי טענת גילום המרפסות

לאור תחשיב החילוץ שערכתי אשר נותן ביטוי למרפסת הן בשווי האקו' הבנוי והן בעלויות הבניה, מתקבל כי השווי אינו כולל מרפסת ולכן מתייתר הדיון בנושא.

ד) לסיכום

לאור האמור לעיל אני מקבלת את האומדן שקבע שמאי המשיבה לפיו שווי מ"ר מבונה ללא מרפסת הינו 7,550 ₪/מ"ר, כאשר אומדן שווי זה לא מגלם מרפסות.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

9.2.3.3 תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי	13,434.78	1	13,435 מ"ר
מרפסות	1,396.09	0.3	419 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			13,854 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לאחר הפחתה לגודל		0.9	12,468 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,550
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 94,135,260

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי	15,062.67	1	15,063 מ"ר
מרפסות מאושרות בקומות 1-21	1,396.09	0.3	419 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			15,481 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לאחר הפחתה לגודל		0.9	13,933 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,550
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 105,196,749

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 105,196,749
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 94,135,260
סה"כ השבחה	₪ 11,061,490

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

9.3 השבחה בגין תוכנית גב/490/ג' (מועד הקובע 07/01/2015)

9.3.1 שמאי המשיבה

9.3.1.1 מהות ההשבחה

התוכנית מתירה תוספת שטחי מרפסות.

ההשבחה חושבה בעבור הפרש בין 1,396 מ"ר במצב הקודם (בהתאם להיתר מס' 20160046) ובין 1,560 מ"ר במצב החדש, אשר חושב לפי 130 יח"ד.

9.3.1.2 מסד הנתונים וערכי שווי

א) עסקאות השוואה במתחם הסמוך רח' ערבי נחל 11,13 גוש 7105 חלקה 96,97 :

מועד העסקה	גו"ח	קומה מתוך 24	שטח פלדלת מ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
22/12/2014	7105/96	17	125	₪ 3,090,000	₪ 24,720
02/12/2014	7105/96	8	111	₪ 2,665,000	₪ 24,009
02/12/2014	7105/96	14	125	₪ 2,900,000	₪ 23,200
30/11/2014	7105/96	15	125	₪ 2,940,000	₪ 23,520
27/11/2014	7105/96	14	125	₪ 2,450,000	₪ 22,072
24/11/2014	7105/96	3	111	₪ 2,450,000	₪ 22,072
19/11/2014	7105/96	14	125	₪ 2,800,000	₪ 22,400
שווי מ"ר בנוי בממוצע					₪ 23,360
ניכוי מע"מ 17%					₪ 19,797
ניכוי יזמות בהתחשב בהיקף הפרויקט 15%					₪ 17,214
בניכוי עלויות (7,000 ₪/למ"ר)					(₪ 7,200)
יתרה למ"ר לקרקע					₪ 10,141

ב) שומות מכריעות

- ✓ בהתאם לשומה מכרעת במגרש מס' 2 הסמוך (גוש 7105 חלקה 135) נקבע ע"י השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע 21/01/2015 בגבולות 10,000 ₪.
- ✓ בהתאם לשומה מכרעת אשר נערכה ע"י השמאי המכריע מר גיל הרצברג מיום 30/05/2016 נקבע בין היתר שווי מ"ר מבונה למרפסת במגרש הסמוך (מגרש A70 – גוש 7105 חלקות 96-97), בגבולות 2,100 ₪.
- ✓ בהתאם לשומה מכרעת של השמאי אריה אריאל בגו"ח 7105/93,94 (המגרש הנדון), הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מרפסות הנדון, נכון למועד הקובע בסך 2,100 ₪.

ג) סיכום

לאור האמור לעיל ולצורכי זהירות הנני סבור כי ראוי לאמוד שווי מ"ר מבונה למרפסות במגרש הנדון נכון למועד הקובע בגבולות 2,100 ₪.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.3.1.3 תחשיב

מצב קודם	1,396 מ"ר[16]

מצב חדש	
130 יח"ד (מס' יח"ד בהתחשב בתוספת 5 קומות מכוח תוכנית גב/490 כמפורט לעיל)	130 יח"ד
סה"כ מ"ר ליח"ד	12 מ"ר
סה"כ	1,560 מ"ר

השבחה	
מצב חדש	1,560 מ"ר
מצב קודם	1,396 מ"ר
תוספת שטחי מרפסות	164 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,100
השבחה	₪ 344,000

9.3.2 שמאי המבקשים

9.3.2.1 מהות ההשבחה

בשנת 2015 אושרה למתן תוקף תוכנית גב/490/ג' שמטרתה תוספת זכויות בניה לגזוזטראות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.

שטח המרפסות במצב החדש חושב לפי מס' היחידות המבוקשות בהיתר 144 יח"ד.

9.3.2.2 מסד נתונים וערכי שווי

הובא בחשבון שווי בסך 2,100 ₪/מ"ר מרפסת כבשומת המשיבה.

9.3.2.3 תחשיב

מצב קודם	
מס' יח"ד	119 יח"ד
שטח מרפסת ליח"ד	12 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות מצב קודם	1,428 מ"ר

מצב חדש	
מס' יח"ד	144

[16] בהתאם למימוש קודם במסגרת בקשה להיתר מס' 20160046

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

מצב חדש	
שטח מרפסת ליח"ד	12 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות מצב חדש	1,728 מ"ר

השבחה	
מצב חדש	1,728 מ"ר
מצב קודם	1,428 מ"ר
סה"כ תוספת שטח	300 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,100
השבחה	₪ 630,000

9.3.3 הכרעה

9.3.3.1 מהות ההשבחה

כמוסבר בסעיף 9.1.3 תוספת שטחי מרפסות עד ל- 135 יח"ד.

9.3.3.2 מסד נתונים וערכי שווי

הנני מקבלת על הצד הזהיר את הסכמת הצדדים לפיה שווי מ"ר מבונה למרפסת הינו 2,100 ₪.

9.3.3.3 תחשיב ההשבחה

מצב קודם	
סה"כ שטח מרפסות מצב קודם	1,396.09 מ"ר

מצב חדש	
מס' יח"ד	135
שטח מרפסת ליח"ד	12
סה"כ שטח מרפסות מצב חדש	1,620 מ"ר

השבחה	
מצב חדש	1,620 מ"ר
מצב קודם	1,396.09 מ"ר
סה"כ תוספת שטח	223.91 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,100
השבחה	₪ 470,211

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

9.4 השבחה בגין תוכנית גב/מק/631 (מועד הקובע 19/11/2020)

9.4.1 שמאי המשיבה

9.4.1.1 מהות ההשבחה

תוספת זכויות בניה בהיקף של 1,096.10 מ"ר עיקרי + 165.60 מ"ר מרפסות.

9.4.1.2 מסד נתונים וערכי שווי

א) להלן פירוט עסקאות מש"ח בסביבה הקרובה נכון למועד הקובע:

גו"ח	יום מכירה	חלק בממכר	שנת בניה	שטח	חד'	תמורה יחסית	שווי מכירה מלא	שווי מ"ר
7105/167	22/01/2020	0.002	2015	124	5	₪ 3,065,000	₪ 3,065,000	₪ 24,718
7105/93/89	28/01/2020	0.5	2022	101	4	₪ 1,552,500	₪ 3,105,000	₪ 30,743
7105/93/94	29/01/2020	0.333	2022	101	4	₪ 1,030,000	₪ 3,090,000	₪ 30,594
7105/142/22	06/02/2020	1	2012	133	5	₪ 3,380,000	₪ 3,380,000	₪ 25,414
7105/93/99	06/02/2020	0.5	2020	101	4	₪ 1,605,000	₪ 3,210,000	₪ 31,782
7105/96/79	18/02/2020	1	2018	144	5	₪ 3,750,000	₪ 3,750,000	₪ 26,042
7105/93	27/02/2020	0.5	2022	258	5	₪ 4,125,000	₪ 4,125,000	₪ 15,988
7105/93/25	13/05/2020	0.5	2022	119	5	₪ 1,650,000	₪ 3,300,000	₪ 27,731
7105/96	14/05/2020	0.5	2018	179	5	₪ 2,762,500	₪ 5,525,000	₪ 30,866
7105/93	08/07/2020	0.333	2022	132	5	₪ 1,305,000	₪ 3,915,000	₪ 29,659
7105/93	03/08/2020	0.5	2022	119	5	₪ 1,875,000	₪ 3,750,000	₪ 31,513
7105/93/84	10/09/2020	0.5	2022	102	4	₪ 1,530,000	₪ 3,060,000	₪ 30,000
7105/93	20/10/2020	0.5	2022	119	5	₪ 1,670,000	₪ 3,340,000	₪ 28,067
7105/96	29/10/2020	1	2017	134	4	₪ 3,200,000	₪ 3,200,000	₪ 23,881
7105/93	02/11/2020	1	2022	119	5	₪ 3,380,000	₪ 3,380,000	₪ 28,403
7105/93	02/11/2020	0.5	2022	119	5	₪ 1,677,500	₪ 3,355,000	₪ 28,193
7105/93	03/11/2020	0.5	2022	132	5	₪ 1,910,000	₪ 3,820,000	₪ 28,939
7105/93	05/11/2020	0.5	2020	132	5	₪ 2,025,000	₪ 4,050,000	₪ 30,682
7105/93	18/11/2020	0.5	2022	132	5	₪ 1,877,500	₪ 3,755,000	₪ 28,447
7105/26	29/11/2020	1	2015	145	5	₪ 4,000,000	₪ 4,000,000	₪ 27,586
שווי מ"ר בנוי בהתעלם מעסקאות קיצון								₪ 28,593
בניכוי מע"מ								₪ 24,438
בקיזוז רווח יזמי מקובל 15%								₪ 21,251
בניכוי עלות בנייה למ"ר מגורים								(₪ 9,000)
שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע 19/11/2020 בגבולות								₪ 12,251

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

ב) <u>שומות מכריעות:</u>

- ✓ בהתאם לשומה מכרעת אשר נערכה ע"י השמאי המכריע מר שמאול רוזנברג מיום 12/02/2017 בגו"ח 7105/135 המהווה את מגרש מס' 2 במתחם הנדון נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים נכון למועד קובע 05/02/2015 בגבולות 10,000 ₪.
- ✓ בהתאם לשומה מכרעת אשר נערכה ע"י השמאי המכריע מר אלי כהן מיום 07/05/2019 בגו"ח 6156/553 המהווה את מגרש 552 עפ"י תוכנית גב/604 במתחם כורזין בעיר גבעתיים נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים נכון למועד קובע 09/07/2017 בגבולות 12,000 ₪ מבונה בסיסי למגורים.
- ✓ בהתאם לשומה מכרעת אשר נערכה ע"י השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 29/08/2019 בגו"ח 6156/549 המהווה את מגרש A608 במתחם כורזין (בית מולדבסקי) נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים נכון למועד קובע 09/07/2017 במגדל עם שימושים מעורבים בגבולות 11,000 ₪.

ג) <u>לסיכום</u>

לאור האמור לעיל ולצורכי זהירות, ולאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות לאופי הסביבה וקומות המגורים בהתאם להוראות התב"ע (קומות עליונות במגדל 26-31), ראוי לאמוד שווי מ"ר מבונה למגורים במגרש הנדון בגבולות 12,000 ₪ למ"ר עיקרי ובגבולות 2,800 ₪ למ"ר מרפסות.

9.4.1.3 <u>תחשיב</u>

מצב קודם	
מהות	ערך
שטח עיקרי	14,811.5 מ"ר
מקדם הפחתה לגודל	0.9
סה"כ	13,330.35 מ"ר
מס' יח"ד	130 יח"ד
שטחי מרפסות	1,560 מ"ר
שווי מבונה עיקרי	12,000 ₪
שווי מ"ר מבונה מרפסות	2,800 ₪
סה"כ שווי מגורים + מרפסות	163,972,000 ₪

מצב חדש	
מהות	ערך
שטח עיקרי	15,907.60 מ"ר
מקדם הפחתה לגודל	0.9
סה"כ	14,316.84 מ"ר
מס' יח"ד	144 יח"ד
שטחי מרפסות	1,725.6 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

מצב חדש	
שווי מבונה עיקרי	12,000 ₪
שווי מ״ר מבונה מרפסות	2,800 ₪
סה״כ שווי מגורים + מרפסות	176,633,000 ₪

השבחה	
מצב חדש	176,633,000 ₪
מצב קודם	163,972,000 ₪
השבחה	12,661,000 ₪

9.4.2 שמאי המבקשים

9.4.2.1 מהות ההשבחה

חישוב המועד הקובע להיטל ההשבחה הנובע ממימוש זכויות הבנייה הינו על-פי תוכנית גב/490 ולא למועד אישור תוכנית גב/מק/631 אשר לא שינתה את האפשרות לניוד שהייתה קיימת כאמור.

תוכנית גב/מק/631 נוצרה בעל כורחם של בעלי הזכויות לפי דרישות העירייה לביצוע שינויים בשטחי המגרשים לטובת הרחבת דרך אריאל שרון, שימור עצי האקליפטוס, שינוי תוואי זיקות ההנאה והקטנת התכסית המותרת.

לאור זאת התוכנית לא הוסיפה זכויות בניה ולא נוצרה השבחה בגינה.

9.4.2.2 מסד נתונים וערכי שווי

שמאי הוועדה הציג עסקאות השוואה לדירות מגורים בשנת 2020.

מאחר וניתוח העסקאות נעשה ללא מרכיב מרפסת, יש לתקן את המחיר למ״ר כולל מרפסת.

כמו כן, עלויות הבניה שנלקחו בחשבון הינן נמוכות. בפועל יש להביא בחשבון עלויות בניה בסך 12,000 ₪/מ״ר לכל הפחות לפרויקט מגדל מגורים.

להלן ריכוז עסקאות ההשוואה, כולל מרפסות, וניתוח חילוץ שווי מ״ר מבונה תוך תיקון הרווח היזמי ל- 20% לפרויקט בהיקף זה לכל הפחות והפחתת עלויות בניה של כ- 12,000 ₪/מ״ר:

גו״ח	שטח פלדלת במ״ר	שטח מרפסת במ״ר	מ״ר אקו׳	מס׳ חדרים	תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע״מ	מחיר מכירה ל- 1 מ״ר אקו׳ כולל מע״מ
7105/167	124	12	130	5	22/01/20	3,065,000 ₪	23,577 ₪
7105/93	102	10	107	4	28/01/20	3,105,000 ₪	29,128 ₪
	102	10	107	4	29/01/20	3,090,000 ₪	28,987 ₪
7105/142	133	12	139	5	06/02/20	3,380,000 ₪	24,317 ₪
7105/93	102	10	107	4	06/02/20	3,210,000 ₪	30,113 ₪
7105/96	129	12	135	5	18/02/20	3,750,000 ₪	27,778 ₪
7105/93	258	115	316	5	27/02/20	8,250,000 ₪	26,149 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

גו"ח	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מ"ר אקו'	מס' חדרים	תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה ל- 1 מ"ר אקו' כולל מע"מ
	119	16	127	5	13/05/20	₪ 3,300,000	₪ 25,933
	179	12	185	5	14/05/20	₪ 5,525,000	₪ 29,865
	132	14	139	5	08/07/20	₪ 3,915,000	₪ 28,105
7105/93	119	16	127	5	03/08/20	₪ 3,750,000	₪ 29,470
	102	10	107	4	10/09/20	₪ 3,060,000	₪ 28,705
	119	16	127	5	20/10/20	₪ 3,340,000	₪ 26,248
7105/96	134	12	140	4	29/10/20	₪ 3,200,000	₪ 22,857
	119	16	127	5	02/11/20	₪ 3,380,000	₪ 26,614
	119	16	127	5	03/11/20	₪ 3,355,000	₪ 26,417
7105/93	132	14	139	5	03/11/20	₪ 3,820,000	₪ 27,482
	132	14	139	5	05/11/20	₪ 4,050,000	₪ 29,137
	132	14	139	5	18/11/20	₪ 3,755,000	₪ 27,014
7105/26	145	12	151	5	29/11/20	₪ 4,000,000	₪ 26,490
שווי מ"ר בנוי ממוצע							₪ 27,219
בניכוי מע"מ						1.17	₪ 23,264
בניכוי רווח לפרויקט בהיקף הזה, לכל פחות						1.2	₪ 19,387
בניכוי עלויות בניה למ"ר מגורים, לכל הפחות לפרויקט בהיקף הזה							(₪ 12,092)
שווי מ"ר מבונה קרקע למועד 11/2020							₪ 7,295

להלן נספח חישוב עלויות הבניה הכוללת:

מהות - מס' יח"ד - 144	עלות ליח"ד	סה"כ
עלויות בניה בהתאם להסכם פאושלי מחודש 08/2019 (במגרש צמוד ל 144 יח"ד, בבינוי דומה, לא כולל עבודות חפירה, דיפון וביסוס)	₪ 960,000	₪ 138,240,000
עלות חפירה, דיפון וביסוס	₪ 140,000	₪ 20,160,000
סה"כ עלויות בניה ישירות	₪ 1,100,000	₪ 158,400,000
הוצאות בניה עקיפות		
אגרות בניה והיטלי פיתוח	₪ 79,400	₪ 11,433,600
שיווק ופרסום (2% משווי הפרויקט כגמור ללא מע"מ)	₪ 60,022	₪ 8,643,150
חיבור חשמל	₪ 3,000	₪ 432,000
תכנון ובדיקות ומדידות	₪ 25,000	₪ 3,600,000
פיקוח וניהול הנדסי (3% מעלות בניה ישירה)	₪ 33,000	₪ 4,752,000
עמלת ליווי עמלות ערבות חוק המכר, עמלת ערבות לבעלי הקרקע ועמלת הקצאת אשראי	₪ 66,000	₪ 9,504,000
מס רכישה	₪ 56,400	₪ 8,121,600
משפטיות	₪ 10,000	₪ 1,440,000

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

מהות - מס' יח"ד - 144			עלות ליח"ד	סה"כ
ניהול ותקורות חברה ועמלות בנק			₪ 35,000	₪ 5,040,000
הוצאות מימון			₪ 37,000	₪ 5,328,000
בלתי צפוי מראש (5% מעלות הבנייה הישירה)			₪ 55,000	₪ 7,920,000
סה"כ הוצאות כלליות			₪ 459,822	₪ 66,214,350
סה"כ עלויות בניה ישירות וכלליות			₪ 1,559,822	₪ 224,614,350
סה"כ עלות בניה למ"ר לשטח יח"ד ממוצעת אקו'	129 מ"ר		₪ 12,092	

9.4.2.3 <u>תחשיב</u>

אין השבחה בגין תוכנית גב/מק/631.

9.4.3 <u>הכרעה</u>

9.4.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

כמוסבר בסעיף 9.1.3 תוספת שטח בניה עיקרי בהיקף של 844.93 מ"ר + שטח מרפסות בהיקף של 105.6 מ"ר.

9.4.3.2 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

להלן עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים במבנה הנדון נכון לשנת 2020:

תאריך עסקה	מס' דירה	קומה מתוך 31	מס' חדרים	שטח פלדלת (עיקרי+ ממ"ד)	שטח מרפסת [17]	שטח אקו'	מחיר מכירה	שווי מ"ר בנוי אקו'
28/01/2020	89	18	4	102.3	6.19	105.40	₪ 3,105,002	₪ 29,461
29/01/2020	94	19	4	102.3	6.19	105.40	₪ 3,090,000	₪ 29,318
06/02/2020	99	20	4	102.3	6.19	105.40	₪ 3,210,000	₪ 30,457
13/05/2020	25	5	5	113.9	15.91	121.86	₪ 3,300,000	₪ 27,081
19/05/2020	15	3	5	113.9	15.91	121.86	₪ 3,300,000	₪ 27,081
08/07/2020	86	18	5	127.6	13.86	134.53	₪ 3,915,000	₪ 29,101
03/08/2020	130	26	5	113.9	15.91	121.86	₪ 3,750,000	₪ 30,774
10/09/2020	84	17	4	102.3	6.19	105.40	₪ 3,060,000	₪ 29,034
20/10/2020	20	4	5	113.9	15.91	121.86	₪ 3,340,000	₪ 27,410
02/11/2020	23	5	5	113.9	15.91	121.86	₪ 3,355,000	₪ 27,533
03/11/2020	71	15	5	127.6	13.86	134.53	₪ 3,820,000	₪ 28,395
05/11/2020	111	23	5	127.6	13.86	134.53	₪ 4,050,000	₪ 30,105
18/11/2020	47	10	5	127.6	13.86	134.53	₪ 3,755,000	₪ 27,912

[17] מקדם שווי מרפסת נכון לשנת 2020 מוערך על ידי לפי 0.5, וזאת בשל שינוי העדפות הרוכשים שנעשה במהלך השנים ולאחר הקורונה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

תאריך עסקה	מס' דירה	קומה מתוך 31	מס' חדרים	שטח פלדלת (עיקרי+ ממ"ד)	שטח מרפסת [17]	שטח אקו'	מחיר מכירה	שווי מ"ר בנוי אקו'
16/12/2020	51	11	5	127.6	13.86	134.53	₪ 3,800,000	₪ 28,246
16/12/2020	76	16	5	127.6	13.86	134.53	₪ 3,880,000	₪ 28,841
שווי מ"ר בנוי אקו' בממוצע								₪ 28,717

חישוב עליות בניה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר בניה ומחירון דקל מועד 02/2020:

מהות	שטח בהיתר	מחירון דקל 02/2020 למ"ר	סה"כ
עיקרי	15,907.60	₪ 5,030	₪ 80,015,228
ממ"ד	1,754.29	₪ 5,030	₪ 8,824,079
שירות עילי (ללא ממ"ד)	10,693.61	₪ 5,030	₪ 53,788,858
מרפסות	1,725.60	₪ 1,320	₪ 2,277,792
תת קרקעי	6,096.64	₪ 2,270	₪ 13,839,373
סה"כ עלויות ישירות			₪ 158,745,330
סה"כ עליות ישירות ועקיפות (1.30)			₪ 206,368,929
שטח אקו' (עיקרי + ממ"ד + מרפסות)			18,525 מ"ר
סך עליות בניה ל-1 מ"ר אקו'			₪ 11,140

חילוץ שווי מ"ר מבונה אקו':

מהות		ערכים
שווי מ"ר בנוי אקו'		₪ 28,700
בניכוי מע"מ	17%	₪ 24,530
בניכוי יזמות	18%	₪ 20,788
עלויות בניה		₪ 11,140
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)		₪ 9,650

<u>שומות מכריעות:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
שמואל רוזנברג	7105/135	5/2/2015	₪ 10,000
אלי לוי	6156/553	9/7/2017	₪ 12,000
עומר סרחאן	6156/549	9/7/2017	₪ 11,000

== > לאור האמור לעיל הנני מעריכה את השווי למ"ר מבונה למגורים לפי 10,000 ₪.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

9.4.3.3 תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי	15,062.67	1	15,063
מרפסות	1,620	0.5	810
סה"כ			15,873 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם לאחר הפחתה לגודל		0.9	14,285 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			10,000 ₪
שווי מצב קודם			142,854,000 ₪

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי	15,907.6	1	15,908
מרפסות	1,725.6	0.5	863
סה"כ			16,770 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש לאחר הפחתה לגודל		0.9	15,093 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			10,000 ₪
שווי מצב חדש			150,933,600 ₪

השבחה	
שווי מצב חדש	150,933,600 ₪
שווי מצב קודם	142,854,000 ₪
סה"כ השבחה	8,079,600 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 18/7/2023

מס תיק-פניה: 141-2260-2021

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעודו בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין התוכניות שהוצגו לעיל לצורך מימוש בדרך של היתר בניה כדלקמן:

תוכנית	המועד הקובע	השבחה מלאה	היטל השבחה למועד הקובע
גב/490	9/4/2012	₪ 11,061,490	₪ 5,530,745
גב/490/ג 503-0206243	12/6/2015	₪ 470,200	₪ 235,100
גב/מק/631 (503-0162230)	19/11/2020	₪ 8,079,600	₪ 4,039,800

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 815

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il