מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב

אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: כ״ג טבת תשפ״ד

תאריך לועזי: 04 ינואר 2024

מספר מינוי: 1786-2022

לכבוד,

המבקשת:
״גאון מבנים 38 בע״מ״

באמצעות:
מר אסף שאול, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב גבעתיים

באמצעות:
מר יהודה דדשוב, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
חלקה 41 בגוש 6166
רח׳ שינקין 14,16, גבעתיים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר יהודה דדשוב, שמאי מקרקעין, מיום 10.07.2022.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר אסף שאול, שמאי מקרקעין, מיום 07.09.2022.
- בתאריך 07.10.2022 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 31.10.2022 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 בהסכמת הצדדים ובהתחשב בהמלצות משרד הבריאות לעניין ״משבר הקורונה״, הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. המועדים הקובעים:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
גב/353	09.04.1982	25.03.1982, ברשומות - י.פ 2797
גב/258א'	31.12.1982	16.12.1982, ברשומות - י.פ 2874
גב/385	09.09.1987	25.08.1987, ברשומות - י.פ 3475
גב/353/ד'	12.08.1994	28.07.1994, ברשומות - י.פ 4235
גב/405	02.09.1994	18.08.1994, ברשומות - י.פ 4240
גב/258/ו'	06.11.1998	22.10.1998, ברשומות - י.פ 4690
גב/מק/353/ה'	08.12.1998	23.11.1998, ברשומות - י.פ 4701
גב/מק/2002	08.04.2003	24.03.2003, ברשומות - י.פ 5169
גב/353/ו'	30.01.2005	15.01.2005, ברשומות - י.פ 5367
גב/מק/550	27.09.2011	12.09.2011, ברשומות - י.פ 6292

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 03.01.2024 נערך ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית	:	רח' שיניקין 16-14, שכונת שינקין גבעתיים
גוש	:	6166
חלקה	:	41
שטח רשום של החלקה	:	844 מ"ר
תיאור הנכס	:	קרקע בייעוד מגורים ע"ג מוקם פרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, בהתאם לבקשה להיתר מספר 20140107.
זיהוי הנכס	:	עפ"י נסח רישום, מסמכי התכניות החלות על המקרקעין ותכניות היתר הבניה.
הזכויות בנכס	:	בעלות

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה קרקע בייעוד מגורים הממוקמת ברח' שינקין 16-14, שכונת "שינקין", גבעתיים.

שכונת שינקין הנה שכונה וותיקה הממוקמת בצפון מזרח העיר גבעתיים, על הגבול המוניציפלי עם העיר רמת גן. מתפרשת מדרום לרח' כצנלסון, המהווה ציר תנועה ראשי, בקטע שמדרך בין גוריון במזרח לרח' ויצמן במערב. השכונות הגובלות בה הן "ארלוזורוב" ו- "וגבעת קזולובסקי" מדרום, שכונת "הל"ה" ממערב, והשכונות "בורכוב" ו- "פועלי הרכבת מצפון. הסביבה הקרובה לנכס שבנדון מתאפיינת בבנייה רוויה של בניינים וותיקים בני 4-2 קומות, לצד מבנים שעברו הליך התחדשות. באזור פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות מלאות. קיימת מצוקת חניה.

רחוב שינקין הנו דו סטרי, עם נתיב אחד לכל כיוון. מקשר בין רח' "ויצמן" בקצהו המערבי לרח' "דרך בן גוריון" בקצהו המזרחי. הרחוב מאופיין במבנים וותיקים בני 4-2 קומות, חלקם עם חזית מסחרית, לצד מבנים שעברו הליך התחדשות. **רח' המפנה**, אליו פונה עורף החלקה, הנו רחוב פנימי שקט ללא מוצא. הכניסה אליו מרח' שינקין. הנכס שבנדון ממוקם בעברו הדרומי של רח' שינקין, בקטע המערבי שלו.

5.2 <u>תיאור החלקה / הנכס הנדון</u>:

שטחה הרשום של חלקה 41 בגוש 6166, הנו 844 מ"ר. לחלקה חזית צפונית של כ־32 מ' לכיוון רח' שינקין, חזית דרומית של כ־31 מ' לכיוון רח' "המפנה" ועומק ממוצע של כ־26 מ'. צורתה רגולרית כשל מלבן בקירוב, לחלקה טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב, המבנה בשינקין 16 ממוקם כ- 6 מדרגות מעל מפלס הרחוב. בחזית הצפונית של החלקה מסומנת רצועה להפקעה לטובת דרך.

<u>גבולות החלקה</u>:

- צפון - חזית לכיוון רח' שינקין 14,16.
- מזרח - חלקה 332 ע"ג מבנה מגורים וותיק בן 2 קומות עם חזית מסחרית לכיוון רח' שינקין.
- דרום - עורף החלקה פונה לכיוון רח' "המפנה".
- מערב - חלקה 40 ע"ג מבנה מגורים וותיק בן 3 קומות עם חזית מסחרית לכיוון רח' שינקין.

5.3 <u>תיאור הנכס הנדון - "מצב קודם"</u>:

ע"ג החלקה בניין מגורים וותיק אשר נבנה עפ"י רישיון מס' 47 משנת 1947. הבניין כולל 2 אגפים עם כניסות וחד"מ נפרדים, הכולל 2 קומות וחזית מסחרית הכוללת 2 חנויות. בכל אגף 6 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד (בנוסף ל – 2 החנויות הבנויות בחזית המבנה). בבניין לא מותקנת מעלית ולא מוסדרת חניה לטובת דיירי הבניין. לעניין שטח והתפלגות שטחי הבנייה של המבנה הקיים ראו סעיף 7.1 להלן.

5.4 <u>תיאור הנכס הנדון - "מצב חדש"</u>:

הריסת המבנה הקיים, והקמת מבנה מגורים חדש מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג מעל קומת כניסה ושני מרתפי חניה, סה"כ 30 יח"ד. לעניין שטח והתפלגות שטחי הבנייה של המבנה החדש ראו סעיף 7.3 להלן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין (פרוט רלוונטי):

6.1 העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות:

בהתאם להעתק[2] מפנקס הזכויות (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 28.08.2022, בין היתר התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	סוג מקרקעין
עיריית גבעתיים	844 מ"ר	6166	41	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס	מועד הרכישה[3]
2254/1988	04/02/1988	מכר	ישעיהו גילה	1 / 24	10/11/1987
11296/2000/1	03/04/2000	צוואה	ישעיהו גילה	1 / 24	10/11/1987
56298/1990/1	18/10/1990	מכר	מיכאלי נויה	1 / 12	14/12/1987
31145/1992/1	01/10/1992	מכר	אילן אברהם	1 / 12	26/12/1991
25619/2007/1	25/06/2007	מכר	כהן שרון	1 / 24	28/11/2002
25619/2007/1	25/06/2007	מכר	אוקנין כהן חנית	1 / 24	28/11/2002
43782/2015/1	28/10/2015	מכר	מסיקה בריג'ט	1 / 12	14/11/2010
18163/1993	24/06/1993	מכר ללא תמורה	קליין שלי	1 / 12	בעלות היסטורית
34257/1994/1	23/08/1994	מכר ללא תמורה	כהן צבי	1 / 12	בעלות היסטורית
9617/1998/2	23/03/1998	מכר ללא תמורה	ברעם עמירם	1 / 12	בעלות היסטורית
191/2006/1	01/01/2006	צוואה	מדינה אדריאן	1 / 12	בעלות היסטורית
2782/2011/1	18/01/2011	ירושה	גרנות גדליהו	1 / 16	בעלות היסטורית
5370/2011/1	07/02/2011	תיקון רישום	פונצ'ק רבקה	1 / 16	בעלות היסטורית
33084/2020/1	23/07/2020	מכר ללא תמורה	אליס איתמר	1 / 24	בעלות היסטורית
34889/2022/1	02/06/2022	עדכון פרטי זיהוי	ישיאק נירה	1 / 12	בעלות היסטורית

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	הערות
41812/2019/1	06/08/2019	הערת אזהרה סעיף 126	גאון מבנים 38 בע"מ	בגין תמ"א 38
47386/2022/1	26/07/2022	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית גבעתיים	בגין התחייבות לרישום זיקת הנאה
50669/2022/1	09/08/2022	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים	

הערות:

ראה בקשה מיום 22-7-24 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין

1. השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ורוד יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהוו רכוש משותף וכוללים : א. קומת מרתף ב. קומת קרע/עמודים ג. קומה טיפוסית ד. על הגג
2. שטח המרתף המסומן בצבע תכלת הינו שטח חניה לא ניתן להצמיד יותר מ 2 חניות ליח"ד אחת.
3. השטח במרתף ובקומת העמודים מסומן בצבע צהוב הינו שטח למחסנים המוצמדים לדירות לא ניתן להצמיד יותר ממחסן אחד ליחידת דיור אחת.
4. השטח בקרקע מסומן בצבע כתום הינו שטח זיקת הנאה להרחבת הדרך ותשתיות ציבוריות שירשם לטובת עיריית גבעתיים.

2 הועבר לידי ע"י שמאי המבקשת.

3 בהתאם לעולה משומת המשיבה ומוסכם על שמאי המבקשת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. <u>תכנון ורישוי בניה</u>:

7.1 <u>רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי)</u>:

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	מהות	שומה אחרת	שומת וועדה
גב/53	06.05.1960 (י.פ 761)	**תכנית מתאר מקומית,** הנכס שבנדון, כלול בייעוד **"מגורים ב".** **<u>הוראות באזור מגורים ב:</u>** שטח מגרש : 500 מ"ר שטח מגרש מינימאלי. רוחב חזית : 18 מ' רוחב מינימאלי של חזית מגרש. ז.ב לקומה : 30% (בקומת העמודים – 65% מהשטח המותר) גובה מירבי : שתי קומות על עמודים. מרפסות : שטח מרפסות עד 25%, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית. [4] קווי בניין : צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ', קדמי – 5 מ'.	✓	✓
גב/123	23.09.1965 (י.פ 1216)	**משנה זכויות בניה,** התכנית מגדילה באזור מגורים ב' את שיעור ז.ב ל- 30% × 3 קומות מעל ק.ע.מ. [5] • ז.ב אלה הם סופיים וכוללים, נוסף על האחוזים המופיעים בתכנית המתאר, אחוזי שיפור וגם תוספת אחוזי בניה על חשבון הקמת הבניין על קומת עמודים מפולשת. • ק.ע.מ תהיה פנויה מכל מבנים פרט לחדר המדרגות. • הוועדה המקומית רשאית להתיר בתנאים במגרשים מדרוניים, בנית דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים בשטח בנוי של עד 15% משטח המגרש.	✓	✓
גב/159	20.06.1968 (י.פ 1458)	**מרפסות,** מגדילה את שיעור המרפסות (מקורות או פתוחות), ל- 30% משטח הבניה.	✓	✓
גב/170	14.08.1969 (י.פ 1543)	**מהווה שינוי לתכנית המתאר גב/53,** • במסגרת הוראות התכנית, נוספו אזורי תכנון א'-2 ו- ב'-2 בנוסף לאזורים א' ו-ב' שנקבעו בתכנית גב/53. באזור מגורים ב'-2, בה כלול הנכס שבנדון, הוראות הבניה החלות הינן בהתאם להוראות החלות על אזור מגורים ב'. • במגרשים מדרוניים בסמכותה של הוועדה להתיר בתנאים בניה בשיעור של 32% לקומה (ולא 30%).	✓	✓
גב/258	19.06.1975 (י.פ 2119)	**סגירת מרפסות,** מתירה סגירת 1/3 משטח המרפסות המותר לבניה, במסגרת קווי הבניין החוקיים.	✓	✓

4 סעיף 35 (ב) להוראות התכנית.

5 בסעיף 3 להוראות התכנית מפורטים שטחי בניה אותם אין להביא בחשבון באחוזי הבניה. ביניהם שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, בבניין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל, שטחו של מגדל המדרגות מגדל יציאה ועליית הגג הבולט מעל למשטח הגג, מחסן בבית משותף בשטח של עד 4 מ"ר ליח"ד, אשר ימוקם בקומת המרתף.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

גב/353	25.03.1982 (י.פ 2797)	**חדר יציאה לגג,** מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה או לחלופין עליית גג בשטח של 12 מ"ר.	✓	✓
גב/258/א	16.12.1982 (י.פ 2874)	**משנה זכויות בניה,** מגדילה באזור מגורים ב'-2 את ז.ב ל- 42% × 3 קומות, סה"כ 126%. • התכנית מבטלת את אחוזי הבניה של המרפסות ומבני העזר. • מתירה בניית 4 מ"ר מחסן ליח"ד שימוקם בקומת המרתף. • בשטחי הבנייה לא יובא בחשבון שטח חד"מ העולה על 12 מ"ר לכל קומה.	✓	✓
גב/385	25.08.1987 (י.פ 3475)	מתירה בבניינים בני 3 קומות ומעלה, לאשר תוספת של 5% משטח המגרש עבור כל מעליות שתותקן באותו בניין.	✓	✓
גב/406	28.07.1994 (י.פ 4235)	**מרתפים,** מתירה 2 קומות מרתף בקונטור קומת הקרקע. השימושים המותרים במרתף: חנייה, מתקנים טכניים, מעליות חד"מ, מחסנים דירתיים בשטח עד 6 מ"ר לכל יח"ד - בתנאים המפורטים בתכנית.	✓	✓
גב/353/ד'	28.07.1994 (י.פ 4235)	**חדר יציאה לגג,** מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. הגישה באמצעות מדרגות פנימיות. • סך כל שטחי הבנייה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו. • תותר הקמת פרגולה מקונסטרוקציה קלה בשטח מירבי של 23 מ"ר בצמוד לחדר יציאה לגג ובתחום שטח הגג שמעל לדירה. שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג. לא תותר בניית קירות לפרגולה או כיסוי או מילוי בין קורותיה.	✓	✓
גב/405	18.08.1994 (י.פ 4240)	**שינויי יעוד מאזור מגורים ב'-2 לאזור מגורים ג'.** חלה על 10 חלקות שבעברו הדרומי של רח' שינקין, בקטע שבין רח' הכנסת ממזרח לרח' המפנה ממערב. **<u>הוראות בהתאם לטבלת שטחי הבניה:</u>** שטח מגרש : 792 מ"ר שטח מגרש נטו. מס' קומות : 4 + קומת גג מעל ק.ע.מ ומעל קומת מרתף. ז.ב עיקרי : 333 מ"ר × 4 קומות + 92 מ"ר בקומת גג, סה"כ 1,424 מ"ר. ממ"ד : 7 מ"ר ליח"ד, סה"כ 112 מ"ר. שירות עילי : 120 מ"ר בקומות ו- 15 מ"ר בקומת הגג. שירות תת"ק[6]: 96 מ"ר למחסנים + 696 מ"ר לחניות ומעברים. מס' יח"ד : 4 יח"ד בקומה. קווי בניין : צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ', קדמי – 5 מ'.	✓	✓

6 תותר קומת מרתף עד גבול מגרש. בתנאי שלא יבלוט מעל 0.5 מ' מפני הקרקע והמחסנים לא יהיו מעבר לקונטור הבניין. גובה קומת מרתף 2.20 מ'.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

גב/מק/258/ו'	22.10.1998 (י.פ 4690)	מטרת התכנית לכלול את ההקלות הכמותיות כפי שהן מופיעות בתקנות התו"ב במסגרת הוראות התוכנית. <u>שיעור תוספת שטחי רצפה בהתאם לתקנון התכנית</u>: • 6% כללי (ללא תנאים). • 5% בגין הוספת מעלית. • 5% בגין קומה מפולשת תחתונה. • 2.5% בגין הוספת קומה (עד 5% בגין שתי קומות). ע"פ טבלת הזכויות בסעיף 9 לתכנית, תוספות מוטמעות מתכנית זו באזור מגורים ב'-2, מסתכמות לתוספת של 11% עד לסך כולל של 137% עיקרי ב - 3 קומות מעל ק.ע.מ.	✓	✓
גב/מק/353/ה'	23.11.1998 (י.פ 4701)	**הוראות בניה על גגות,** שינוי לתכנית גב/353 על כל תיקוניה. **<u>חדר יציאה לגג</u>** תותר הקמת חדר יציאה לגג כתוספת לדירה בקומה העליונה. הגישה תתאפשר דרך הדירה בלבד באמצעות מדרגות פנימיות. לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית. תהיה נסיגה מינימלית של 1.2 מ' מהצד הפנימי של המעקה. <u>שטח</u> : 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי הבנייה המותרים ובלבד שסך שטחי הבנייה על הגג לא יעלו על 40% משטחו. <u>גובה</u> : 2.5 מ'. <u>פרגולות</u> : תותר הקמת פרגולות מעל גג הבניין. שטח הפרגולה לא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג. יותר כיסוי הפרגולה וכן התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם, בדפנות הפרגולה (כמפורט בסעיף 12.4 להוראות התכנית) **<u>עליית גג</u>** ראו הוראות תכנית גב/353ד'	✓	✓
גב/מק/2002	24.03.2003 (י.פ 5169)	**תכנית מתאר מקומית, שינוי לתכנית ח/53 על שינוייה.** <u>זכויות בניה – אזור מגורים ג'</u>: שטח מגרש : הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי מבוטלות. גובה מירבי : 6 קומות מעל קומה מפולשת. ז.ב עיקרי : 45% לקומה, סה"כ 179%. שטחי שירות : 35 מ"ר / ליח"ד עילי. 200% תת"ק. מחסן דירתי : 10 מ"ר / ליח"ד. ימוקמו במרתף. כלולים בש"ש. גובה מירבי : שלוש קומות על קומה מפולשת.[7] קווי בניין : צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ', קדמי – 5 מ'. חדרי גג : תותר הקמת שטח נוסף של 23 מ"ר עיקרי (לא כולל שטח המדרגות), בו ניתן יהיה להקים מטבחון ושירותים. מרתפים : לשימוש חנייה, פעילות פנאי, שטחים טכניים ומחסנים שיוצמדו לדירות. השימושים שאינם	✓	✓

7 הוועדה המקומית רשאית להתיר בנית קומות נוספות כל עוד לא יהיה שינוי בסך שטחי הבניה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		לחניה יותרו רק בתנאי של הסדרת כל מקומות החנייה הדרושים עפ"י תכנית זו. גובה המרתף לא יעלה על 3 מ'. תקן חניה : ליח"ד ששטחן הכולל עד 120 מ"ר 1.5 חניות/יח"ד ליח"ד ששטחן הכולל מעל 120 מ"ר 2 חניות/יח"ד מצללות : עד 23 מ"ר ליח"ד או על 1/3 משטח הגג (לפי הגדול). בחצר 15 מ"ר ו/או 1/5 משטח החצר (לפי הגדול, ולא יותר מ-30 מ"ר). <u>תוספת ז.ב מותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית</u> : - 5% על כל מעלית נוספת מעבר למעלית הראשונה. - 5% בגין הקמת קומת מרתף, שתבנה במקום ק.ע.מ. - 2.5% בגין כל קומה נוספת (עד 5% בסה"כ). - במגרש מדרוני[8] תותר תוספת של 15% על ז.ב המותרים. - בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף, ותוספת של 2.5% לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה. <u>הוראות בינוי המותנות בשיקול דעת הועדה המקומית</u>: - ניוד שטחי בנייה עיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות, לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין. - הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד ז.ב מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג, ובלבד ששטח מרפסת הגג (של דירת הגג) לא יפחת מ – 50 מ"ר.		
גב/353/ו'	15.02.2005 (י.פ 5367)	**בניה על גגות**, שינוי לתכנית גב/מק/2002 ותכנית גב/מק/353/ה'. התכנית מגדילה את שטח חדר הגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר. הנסיגה לא תקטן מ-1.2 מ' מהצב הפנימי של מעקה הגג.	✓	✓
גב/מק/496	31.10.2007 (י.פ 5732)	**בליטה מעבר לקו בניין** התכנית מאפשרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה בשיעור של עד 1.2 מ' במרווח הבניין הקדמי והאחורי ובתנאי אישור מהנדס העיר.	✓	✓
גב/מק/551	28.02.2011 (י.פ 6206)	הוראות למתקני חניה.	✓	✓
גב/מק/519	28.03.2011 (י.פ 6217)	הוראות בנושא קווי בניין, מרתפים, חניות מקורות ומחסנים דירתיים.	✓	✓
גב/מק/550	12.09.2011 (י.פ 6292)	**דירות גג,** מתירה בניית דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יח"ד המותר לפי תכנית. זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירות גג יקבע לפי מס' יח"ד בקומה העליונה כפול 40 מ"ר ולא יותר מ- 50% משטח הקומה העליונה. תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח הגג לא יפחת מ-90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לא יפחת מ-50 מ"ר.	✓	✓

8 "מגרש מדרוני": מגרש ששפוע הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית, עולה על 8%. במגרש פינתי, יימדד השיפוע בין הנקדה הגבוהה ביותר באחת הצלעות לנקודה הנמוכה ביותר לאורך צלעותיו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

גב/מק/643 503-0475160	24.01.2018 (י.פ 7684)	התרת התקנת עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.	✓	✓
תכניות מתאר ארציות				
תמ"א 38	18.05.2005 (י.פ 5397)	תמ"א 38 על תיקוניה - חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	✓	✓
תיקון 1א'	16.08.2007 (י.פ 5704)		✓	✓
תיקון 2	10.03.2010 (י.פ 6069)		✓	✓
תיקון 3	11.06.2012 (י.פ 6430)		✓	✓
תיקון 3א'	13.12.2016 (י.פ 7400)		✓	✓
רישוי בניה "מצב קודם"				
רישיון מס' 47	01.06.1947	רישיון ל"בנין בית, בן שתי קומות, המכיל שמונה דירות בנות שני חדרים, מטבח, אמבטיה וב"כ כל אחת". במדידה גראפית שערך הח"מ (שאינו מודד מוסמך) ע"ג תכנית היתר הבנייה המקורי, מצאתי כי השטח הבנוי המבוקש בהיתר הנו כ – 500 מ"ר, הכולל גם את שטח חדרי המדרגות והמרפסות. לפי "תרשים שטח בנוי", המצוי בגוף תכנית הבקשה להיתר הנידונה בעניינו במצב החדש, שטח המבנה הקיים הנו 752.46 מ"ר כולל חדרי מדרגות ומרפסות, ומכאן סביר להניח כי המבנה הקיים הורחב מפעם לפעם במהלך השנים. יוער כי לא אותר ו/או הוצג בפני הח"מ היתר בנייה לביצוע הרחבות הבנייה כאמור, ובשל כך גם לא ידוע לח"מ המועד המדוייק בו נערכו הרחבות בנייה אלה.		
רישוי בניה "מצב חדש" - ראה סעיף 7.4 להלן				
20230041 מס' בקשה 20140107	12.06.2023	הריסת בניין קיים צמוד קרקע בן 2 קומות ל – 11 יח"ד + 2 חנויות, והקמת מבנה מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות וקומת גג מעל קומת כניסה ושני מרתפי חניה, סה"כ 30 יח"ד ו – 43 חניות (גורם המימוש הנדון בעניינו).		

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.2 תכניות מתאר ארציות:

תמ"א 38 - על תיקוניה **[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005]**

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה.

במרוצת השנים בוצעו מס' שינויים/תוספות לתמ"א 38:

תיקון	פרסום למתן תוקף	י.פ	מטרת התיקון
1א'	16/08/2007	5704	הבהרת היחס בין ז.ב מכוח תמ"א לבין ז.ב מכוח תכניות קודמות
2	10/03/2010	6069	קביעת הסדרים במסלול הריסה ובניה מחדש של מבנה טעון חיזוק והוראות נוספות
3	11/06/2012	6430	קביעת תוספת ז.ב במבני מגורים הטעונים חיזוק והוראות נוספות
3א'	13/12/2016	7400	שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש

להלן עיקרי הוראות תכנית תמ"א 38 על תיקוניה (נוסח משולב):

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן 413 פוטר אותם מתחולתו.

הוראות התמ"א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית. התכנית קובעת כי בבניין קיים שלא עומד בדרישות תקן 413 לא יינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ"א לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.

התכנית לא חלה על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.

שטחי הבניה הנוספים אותם ניתן לאשר מכוח תמ"א 38:

א. אישור שטחי בניה נוספים במסגרת חיזוק ותוספת בניה על המבנה הקיים[9]:

(1) סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

(2) הרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר[10].

(3) תוספת של 2 קומות על בסיס שטח וקו ההיקף של הקומה המורחבת שמתחתיהן[11].

(4) תוספת קומה חלקית על הגג בשטח חצי מהקומה המורחבת שמתחת[12].

(5) היה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו מכוח תכנית מפורטת החלה על הבניין, לא ניתן יהיה לנצל תוספת בניה מעבר לאמור בסעיפים 1-4 לעיל **מכוח הוראות התמ"א**.

9 שטחי הבנייה הנוספים יינתנו בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 11.1 בנוסח המשולב.

10 תותר הרחבת קומות קיימות לצורך הרחבת דירות קיימות בשטח של עד 25 מ"ר × מספר יח"ד במפלס הקומה. כמו כן תותר הרחבת קומות קיימות לצורך תוספת יח"ד חדשות (אגף נוסף) בתנאי ששטח האגף הנוסף לא יעלה על שטח של עד 2 קומות טיפוסיות של הבניה הקיים אליו הוא מוצמד.

11 או בניית אגף נוסף באותו השטח או חלוקת השטח בינהם.

12 ככל שחלה תכנית גגות מפורטת, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם לתכנית גגות או עפ"י התמ"א. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>אישור שטחי בניה נוספים במסגרת הריסה ובניה מחדש</u>:

על מנת לעודד את מסלול הריסה לעומת מסלול חיזוק, נקבע כבר בתיקון 3 לתמ"א, כי במסלול הריסה, ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלא הזכויות החלות במגרש, גם אם נותרו זכויות של א מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש:

(1) **סעיף 14א'(א)(1),** תוספת של 13 מ"ר בעד כל יח"ד[13] הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

(2) **סעיף 14א'(א)(4),** תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי, 12 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה.

(3) **סעיף 14א'(א)(2),** תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות[14], בהתאם למס' הקומות הבנויות כדין:

מס' קומות קיימות בבניין הטעון חיזוק	תוספת קומות טיפוסיות מורחבות מכוח תמ"א 38 (מסלול הריסה ובנייה)
1	1.5
2	2.5
3	3
+ 4	3.5

השטחים שלהלן **<u>לא יבואו במניין הקומות</u>** הקיימות במבנה הטעון חיזוק:

- קומות בתת הקרקע.
- קומה חלקית על הגג ששטחה **פחות** מ-50% משטח קומה טיפוסית.
- קומה מפולשת, **אלא אם כן** השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית והוא מקורה וסגור בשלוש קירות לפחות.

למרות האמור, אם השטח הבנוי בקומה המפולשת קטן מ- 50%, או לא משולב בה כל בינוי, רשאי מבקש ההיתר להביא את הקומה המפולשת במניין הקומות **במקום** הוספת שטח השלמת הקומה המפולשת לסל השטחים הנוספים מכוח התמ"א.

(4) **סעיף 14א',** היה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, מכוח תכניות מפורטת החלות במקום, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור **בנוסף** על הזכויות מכח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א'), לפי לעניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21.

(5) **סעיף 14א'(א)(3), בבניין בו קיימת קומה מפולשת בה השטח הבנוי בשיעור של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית**: תוספת שטחי בניה בשיעור של ההפרש בין השטח הבנוי בקומה המפולשת לבין שטח קומה טיפוסית מורחבת (כלומר שטחי בנייה נוספים בשיעור השלמת הקומה המפולשת).

(6) **סעיף 14א'(א)(5), תוספת שטחי בניה בתת הקרקע** בשיעור **שלא יעלה על פי 3** משטח המגרש. למטרות אלו בלבד: חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, **ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר** לכל יח"ד שתבנה.

13 במקרים בהם קיימות בבניין יחידות מסחריות או כל שימוש אחר שאינו למגורים, לא תינתן תוספת השטח ליחידות אלו.

14 שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות (לא יכלול שטח גזוטראות). שטח **"קומה טיפוסית מורחבת"** כולל את שטח הקומה הטיפוסית בבניין הטעון חיזוק, בתוספת 13 מ"ר לכל יח"ד בקומה (יח"ד הבנויה כדין).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(7) <u>הערות</u>:

- בהתאם לקבוע בסעיף 14א(א1)(ב) ובס"ק (ב), הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש. בסעיף 11.1.4 נקבע כי אם קווי הבניין כפי שנקבעו בתכניות המפורטות, לא מאפשרות לממש את תוספות הבניה מכוח התמ"א, ניתן לחרוג מקווי הבניין עד ל 2 מ' לחזית ולצד ו 3 מ' לאחור.
- **בהתאם לסעיף 14א'(א1)(1),** הוועדה רשאית להתיר הקמתן של קומות נוספות על הקבוע בתכניות מפורטות שחלות במגרש, וזאת בהתאמה למדרג שנקבע בסעיף **14א'(א)(2)**[15].

ג. <u>שיקול דעת מוסד התכנון ושמירת זכותו לסרב לתת היתר</u>:

(1) **בהתאם לסעיף 21,** הועדה המקומית **רשאית** לתת היתר בנייה לאחר **ששקלה** משתנים תכנוניים רלוונטיים, הנוגעים, בין היתר, לבניין בו מבוקש ההיתר וסביבתו.

(2) **בהתאם לסעיף 22,** נקבע כי אין באמור בהוראות התכנית כדי שלול **מסמכותה** של הועדה המקומית **לסרב** לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11-14א, משיקולים תכנוניים, אדריכליים, כושר נשיאה וכיוצא באלה. הועדה המקומית תפרט **בכתב** את הנימוקים לסירוב כאמור.

ד. <u>סעיף 23, תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>:

סעיף 23 "שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות 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."

סעיף 23א' (א) "אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14[16], על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה."

(ב) "קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א, על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור."

15 ראה טבלה בסעיף 3 לעיל.

16 בסעיפים 11-14 קבועים התמריצים וההקלות התכנוניות שבידי מוסד התכנון לאשר בבקשה להיתר מכוח התוכנית.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.3 רישוי מצב חדש:

7.3.1 בקשה להיתר מס' היתר בנייה מס' 20140107 (תיק בניין 2007):

מספר בקשה	מס' תיק בניין	המבקש	מס' היתר	תאריך נתינת ההיתר
20140107	2007	גאון מבנים 38 בע"מ	20230041	12.06.2023

מהות הבקשה:

הבקשה נדונה בוועדה מס' פעמים ואושרה בתנאים לאחרונה בדיון חוזר בוועדת משנה לתכנון ובניה מס' 20210011[17] מיום 30.12.2021, בדבר:

הריסת מבנה קיים צמוד קרקע בן 2 קומות ל – 11 יח"ד + 2 חנויות והקמת מבנה מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות וקומת גג מעל קומת כניסה ושני מרתפי חניה:

בקומת מרתף (2 -): 29 חניות במתקן רובוטי, 2 מחסנים, מאגר מים, חדר משאבות, וחדר גנרטור.

בקומת מרתף (1 -): 14 חניות, מעלית רובוטית וחדר אופניים/עגלות.

קומת כניסה: 2 דירות גן, חדר אשפה, חדר גז, שטח לשימוש חורג למסחר.

קומות א' ו': 4 יח"ד בקומה.

קומה ז': 2 יח"ד בקומה.

קומת גג: 2 דירות פנטהאוז.

סה"כ: 43 חניות, 30 יח"ד.

המבקש הגיש בקשה לבית המשפט לדון בנוגע למספר יח"ד הקיימות בבניין, החלטת בית המשפט מיום 26.05.2019:

מתן תוקף של פסק דין להסכמה בין הצדדים כי בנסיבות העניין המיוחדות המפורטות בבקשה ומבלי שהדבר יהווה תקדים למקרים אחרים, תוכל הוועדה המקומית לנהוג בנוגע לבניין הקיים היום (בניין בן 2 קומות עם 2 כניסות, שיש בו 12 יח"ד ו 2- חנויות) כבניין שעל בסיסו יחושבו הזכויות מכח תמ"א 38, ולא על בסיס היתר הבניה משנת 1947. כפועל יוצא תוכל הוועדה המקומית לאשרר את החלטתה מיום 08.08.2018.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר: 20190006 מ: 20/06/19 הוחלט:

בהחלטת בית המשפט מיום 26.5.2019 נקבע כי הוועדה המקומית תוכל לנהוג במבנה הקיים כיום שכולל 12 יח"ד כבניין שעל בסיסו יחושבו הזכויות מכח התמ"א. זאת, חרף העובדה שהיתר הבניה שנמצא למבנה הוא היתר שכולל 8 יח"ד. בנסיבות העניין, הוועדה המקומית רואה לנכון לחשב את מכפיל יח"ד לפי מספר יח"ד הקיים בפועל כיום ושאין מחלוקת לגביו – 11 יח"ד בתוספת שתי חנויות. שטחי הבניה יחושבו לפי הקומה הבנויה בפועל.

בהתאם לכך מחליטה הועד לאשר את הבקשה להריסה והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות + 2 קומות בסמכות ועדה + 1.5 קומות תמ"א וסה"כ 7.5 קומות מעל קומת כניסה ו- 2 קומות מרתף לסה"כ עד 30 יח"ד + הקצאת שטח שייועד בעתיד לשימוש מסחר/ציבורי במסגרת בקשה נפרדת. לאשר את הזכויות המוקנות והמותנות: 5% בגין מרתף, 5% בגין 2 קומות נוספות, 5% בגין מעלית שניה

17 שהנה כפופה לכל תנאי החלטת ועדה מס' 20190006 מיום 20.06.2019.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ולאחר מכן את הזכויות מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א' ככל שיידרשו ובכפוף לדרישות מהנדסת העיר ובמילוי התנאים כפי שמפורטים בסעיף 8.3 בפרוטוקול הוועדה.

להלן שטחי הבניה העיקריים מתוך תכנית ההיתר:

למטרות עיקריות								
			מוצע			סה"כ		
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מסחר והסעדה	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוד משטח המגרש[%]
-9.40	כן	מפלס תחתון 2-						
-6.70	כן	מפלס עליון 2-						
-3.95	כן	1-						
+0.00	לא	קומת קרקע	75.30	44.60	0.80	120.70	120.70	16.03
+3.50	לא	1	298.86		1.60	300.46	300.46	39.90
+6.85	לא	2	299.07		1.60	300.67	300.67	39.93
+9.80	לא	3	299.07		1.60	300.67	300.67	39.93
+12.95	לא	4	299.07		1.60	300.67	300.67	39.93
+16.10	לא	5	299.07		1.60	300.67	300.67	39.93
+19.25	לא	6	299.07		1.60	300.67	300.67	39.93
+22.40	לא	7	262.94		0.80	263.74	263.74	35.03
+25.65	לא	גג	170.95		0.97	171.92	171.92	22.83
+29.15	לא	גג קולטים						
		מעל הקרקע	2303.40	44.60	12.17	2360.17	2360.17	313.44
		מתחת הקרקע						
		סה"כ המבנה	2303.40	44.60	12.17	2360.17	2360.17	313.44

להלן שטחי הבניה למטרות שירות מתוך תכנית ההיתר:

למטרות שירות										
מוצע							סה"כ			
ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות ומדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומ.שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוד משטח המגרש[%]
			19.12			617.63		636.75	636.75	84.56
			33.20		56.53	514.41	16.83	620.97	620.97	82.47
			33.96		33.70	507.71		575.37	575.37	76.41
18.00	5.69	13.53	76.97	126.70	40.27			281.16	281.16	37.34
36.00	9.80		34.63		7.98			88.41	88.41	11.74
36.00	9.80		34.63		7.77			88.20	88.20	11.71
36.00	9.80		34.63		7.77			88.20	88.20	11.71
36.00	9.80		34.63		7.77			88.20	88.20	11.71
36.00	9.80		34.63		7.77			88.20	88.20	11.71
36.00	9.80		34.93		7.76			88.49	88.49	11.75
18.00	4.90		35.01		3.88			61.79	61.79	8.21
18.00	4.93		26.13		3.86			52.92	52.92	7.03
			4.27					4.27	4.27	0.57
270.00	74.32	13.53	350.46	126.70	94.83			929.84	929.84	123.48
			86.28		90.23	1639.75	16.83	1833.09	1833.09	243.44
270.00	74.32	13.53	436.74	126.70	185.06	1639.75	16.83	2762.93	2762.93	366.92

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

סה"כ (עיקרי + שירות) ושטחים נוספים:

סה"כ שטח בניה		אחר				
		מוצע				
סה"כ שטח בניה	אחוז מישטח המגרש[%]	מרפסת דירתית	שטח מרוצף מרפסת גג פתוחה	מצללה		הדרך פירים
636.75	84.56					
620.97	82.47					26.41
575.37	76.41					72.05
401.86	53.37					7.57
388.87	51.64	31.40				8.06
388.87	51.64	31.40				8.07
388.87	51.64	31.40				8.07
388.87	51.64	31.40				8.07
388.87	51.64	31.40				8.07
389.16	51.68	31.40				7.77
325.53	43.23	31.35	61.54			7.77
224.84	29.86		100.25	6.26		8.07
4.27	0.57					9.29
3290.01	436.91	219.75	161.79	6.26		80.81
1833.09	243.44					98.46
5123.10	680.35	219.75	161.79	6.26		79.27

השטחים **העיקריים** המותרים לבניה בכל המפלסים יחד (עפ"י אסמכתא: חוק. תקנות. תכנית):

השימושים העיקריים (מ"ר)

מגורים

שטח מותר לבניה לפי תב"ע

גב/405	4 קומות X 333.00 מ"ר = 1332.00 מ"ר
גב/258 תוספת מעלית	5 % X 750.00 מ"ר = 37.50 מ"ר
תוספת 2 קומות	5 % X 750.00 מ"ר = 37.50 מ"ר
תוספת מרתף חניה	5 % X 750.00 מ"ר = 37.50 מ"ר
חדרי יציאה לגג לפי תכנית גגות	2X 40.00 מ"ר = 80.00 מ"ר
סה"כ מותר לפי תב"ע:	1524.5 מ"ר

תמ"א 38 על תיקוניה

מ"ר 793.20 =קומות 2.5 X	שטח קומה טיפוסית מורחבת
הרחבת דירות קיימות 12	מ"ר 156=12 X 13

סה"כ מותר לפי תמ"א 38:	949.20 מ"ר
סה"כ מותר לפי תמ"א 38 ותב"ע:	2473.70 מ"ר

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

<u>הקלות מבוקשות (כפי שפורטו בגוף תכנית היתר הבנייה)</u>:

פירוט הבקשה להקלה / לשימוש חורג	
הודעות לציבור עפ"י סעיף 27 לתמ"א 38	
1	הקטנת קו בניין קדמי צפוני מ- 5.00 מ' ל- 3.80 מ'
2	הקטנת קו בניין אחורי דרומי מ- 6.50 מ' ל- 3.80 מ'
3	הקטנת קו בניין צידי מזרחי מ- 4.50 מ' ל- 2.70 מ'
הקלות עפ"י סעיף 149 לחוק התו"ב	
1	הגבהת גובה חניון קומות 1-, 2- מ- 2.50 מ' ל- 4.15 מ'.
2	הוספת מתקן רובוטי לצורך פתרון חנייה בקומות המרתף
3	החדרת עוגנים זמניים בזמן עבודה לחלקות גובלות

8. <u>עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת</u>[18]:

8.1 <u>השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים</u>:

תכנית	מועד קובע	שומת המבקשת		שומת המשיבה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
גב/353	09.04.1982	₪ 0	₪ 0	₪ 50.74	₪ 25.37
גב/258א'	31.12.1982	₪ 0	₪ 0	₪ 374	₪ 187
גב/385	09.09.1987	₪ 0	₪ 0	₪ 13,914	₪ 6,957
גב/353/ד'	12.08.1994	-	-	-	-
גב/405	02.09.1994	₪ 0	₪ 0	₪ 609,550	₪ 304,775
גב/258/ו'	06.11.1998	-	-	-	-
גב/מק/353/ה'	08.12.1998	-	-	-	-
גב/מק/2002	08.04.2003	-	-	-	-
גב/353/ו'	30.01.2005	-	-	-	-
גב/מק/550	27.09.2011	₪ 0	₪ 0	₪ 123,546	₪ 61,773

הצדדים מסכימים כי תכניות גב/353ד', גב/ 258/ו, גב/מק/353/ה', גב/מק/2002, וגב/353/ו', החלות על הנכס הנדון <u>במצב החדש</u>, אינן משביחות ו/או שאין לגבות בגינן השבחה במימוש הנדון בענייננו. לאחר שבחנתי את הוראות התכניות הנ"ל, הגעתי לכלל דעה כי <u>במקרה דנן</u> ניתן לקבל את הסכמת הצדדים כאמור.

18 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2 **<u>השטח החייב בהיטל השבחה</u>[19]:**

8.2.1 הצדדים <u>אינם</u> חלוקים כי:

א. גורם המימוש בענייננו הנו בקשה להיתר בנייה להריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש תחתיו, זאת במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית, "תמ"א 38 - הריסה ובנייה מחדש".

ב. השטח העיקרי המבוקש בתכנית הבקשה להיתר הבנייה (המהווה את גורם המימוש בענייננו), הנו 2,360.17 מ"ר.

ג. בהתייחס לגורם המימוש הנדון בענייננו, חלק מהשטח העיקרי המבוקש (מכח תמ"א 38) פטור מהיטל השבחה, וחלק מהשטח העיקרי המבוקש (מכח תכניות תקפות) חייב בהיטל השבחה, בניכוי זכויות המוקנות לנכס הנדון במצב הקודם (לפי תכניות שאושרו לפני 01.07.1975).

ד. במהלך השנים בוצעו במקרקעין שבנדון מימושים קודמים במכר, על כן יש לקבוע את גובה ההשבחה בהתייחס לחלקים החייבים הנותרים בכל אחת ממדרגות ההשבחה הנידונות בענייננו. לעניין זה אציין כי הצדדים אינם חלוקים לעניין שיעור החלק החייב בהשבחה בכל אחת מהמדרגות, זאת בהתייחס למימושים קודמים שבוצעו במקרקעין שבנדון.

8.2.2 <u>המחלוקת</u> בין הצדדים בעניין זה נוגעת בעיקר ל – 3 נושאים כדלקמן:

א. <u>הראשון</u>, נוגע לשטח הפטור מהיטל השבחה מכח תמ"א 38, 949.2 מ"ר[20] לשיטת שמאי המשיבה, אל מול 1,295.27 מ"ר[21] לשיטת שמאי המבקשת.

ב. <u>השני</u>, נוגע לזכויות הבנייה המוקנות לנכס הנדון מכח תכניות שאושרו לפני 01.07.1975, 810 מ"ר[22] אקוו' לשיטת שמאי המשיבה, אל מול 877.5 מ"ר[23] לשיטת שמאי המבקשת.

ג. <u>השלישי</u>, כנגזרת מהמחלוקת בשני הנושאים הראשונים, נוגע ליתרת השטח האקוו' החייב בהיטל השבחה, כ – 637 מ"ר[24] לשיטת שמאי המשיבה, אל מול 187.23 מ"ר[25] לשיטת שמאי המבקשת. לעניין זה טוען שמאי המבקשת כי אם נביא בחשבון גם תוספת זכויות בנייה של הדיירים שהעבירו את זכויותיהם (כ – 170.16 מ"ר), אזי מתקבל שטח פטור כולל של כ – 2,343 מ"ר, וכנגזרת השטח החייב בהיטל השבחה הנו כ – 17 מ"ר, המשקף תוספת שטח תיאורטי לכל יחידה בבניין של כ – 1.2 מ"ר בלבד, שבהתחשב בבעלות המשותפת של הזכויות תרומתה של תוספת זו הנה זניחה ואין בה כדי להשביח את המקרקעין שבנדון בכלל, ובהתחשב בבינוי הקיים בפרט.

ד. מעבר לאמור מרחיב שמאי <u>המשיבה</u> בקשר לנושאים שבמחלוקת וטוען כי:

---

19 לפרוט והרחבה בדבר עמדת הצדדים בנוגע לשטח הפטור/החייב ראו סעיף 10 להלן, המהווה נספח להחלטתי זו.

20 המשקף תוספת בנייה של 2.5 קומות מורחבות (793.2 מ"ר) + תוספת בנייה של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת (156 מ"ר)

21 כולל בנוסף את שטח חדרי היציאה לגג (יוער, א.ח, כי במהלך ההליך הנדון בפני הח"מ התבקש שמאי המבקשת לפרט את הדרך לפיה הגיע לשטח פטור של 1,295.27 מ"ר, אך מעבר להבהרה כי מדובר בשטח פטור הכולל את שטח חדרי היציאה לגג לא הועבר תחשיב מפורט על פיו נקבע השטח הפטור מכח תמ"א 38).

22 שטח "מגרש" 750 מ"ר, 90% עיקרי במקדם 1 + 135 מ"ר מרפסות פתוחות במקדם 0.5 + 67.5 מ"ר מרפסות מקורות במקדם 1.

23 שטח "מגרש" 750 מ"ר, 117% עיקרי ומרפסות במקדם 1.

24 636.97 מ"ר = 380.97 מ"ר (תכנית ג/405) + 75 מ"ר (תכנית גב/358) + 135 מ"ר (תכנית גב/258/א) + 46 מ"ר (תכנית גב/353). יוער (א.ח), כי לדעתו של הח"מ השטח החייב בהיטל השבחה בשומת המשיבה אמור להיות מלכתחילה בסך של 607.8 מ"ר = 949.2 מ"ר – 810 מ"ר – 2,360 מ"ר (ולא כ -637 מ"ר כפי שנקבע).

25 187.23 מ"ר = 1,295.27 מ"ר (שטח פטור מכח תמ"א 38) – 877.5 מ"ר (תכנית תקפה) – 2,360 מ"ר (עיקרי מבוקש בהיתר)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(1) צביעת זכויות ההשבחה בגין הבקשה להיתר חושבה בהתאם ל"צביעת זכויות" - לצרכי פטור תמ"א 38 בהתאם ל עת"מ 46076 12 16 ("אקו סיטי") ו עע"מ 4209/19, ולפיהן ראשית יצבעו הזכויות בגין תמ"א - 38 בהתאם לפטורים מהיטל השבחה, ולאחר מכן זכויות תב"ע, ע"פ המדרגות בסדר כרונולוגי.

(2) השטחים שפורטו כאמור, הנם בהתבסס על שטחי הבנייה שאושרו ע"י הוועדה המקומית (כפי שפורטו ע"י אדריכל המבקשת).

(3) ככל והמבקשת טוענת לשטחי בנייה שונים מאלה שאושרו ע"י הוועדה המקומית, הרי שעליה להגיש תכנית בקשה להיתר מתוקנת לבחינת הוועדה המקומית.

(4) שמאי המבקשים מציין בחוות דעתו כי תוספת זכויות הבניה פטורה מהיטל השבחה עפ"י תמ"א/ 38 בהתאם לבקשה להיתר שבנדון אושרו בין היתר זכויות בגין 2 חדרי גג כשטחים בקומות (זכויות בגין 2 חדרי גג כמצוין בטבלת הזכויות המותרות בבקשה להיתר).

(5) זכויות בגין חדרי הגג בבקשה (זכויות מתכנית גב/353) הינם בנוסף לשטחים מכוח תמ"א/38 ל- 2.5 קומות אשר פטורים מהיטל השבחה.

(6) ס"ק 19 (ב)(10)(ג) אשר נחקק במסגרת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 96), התשע"א- 2011, מעניק פטור מתשלום היטל השבחה בתנאים הבאים:

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

- לשם קבלת הפטור מכח סעיף קטן ג' יש לעמוד במספר תנאים מצטברים שאינם מתקיימים בבקשה להיתר שבנדון. הבקשה להיתר אינה כוללת הקמת חדרי מגורים על הגג. כמו"כ החדרים (שאינם קיימים) אינם צמודים לדירה מסוימת שתתווסף לבניין.
- זכויות חדרי הגג אינן נכללות בבקשה להיתר כחדרי גג, אלא כשטח בקומות.
- בהתאם לתכנית גב/מק/ 2002 ניתן לנייד את שטח חדרי הגג לקומות בבניין.
- בהתאם לסעיף 6.2.3.2 ו' לתב"ע גב/מק/ 2002 - הועדה המקומית תהיה רשאית לנייד את שטחי הבניה של חדר היציאה לגג במסגרת ניוד שטחי בניה עיקריים או לאשר הקמת חדר יציאה לגג.
- שטחי הבניה שאושרו בחלקה עבור חדרי יציאה לגג (בנוסף לשטחי תמ"א/ 38 בגין 2.5 קומות) אינם חוסים תחת הוראת הפטור, ולו מהטעם שהבקשה להיתר אינה כוללת חדרי יציאה לגג.
- בהיעדר חדרים על הגג הכלולים בבקשה להיתר בניה והצמודים לדירות חדשות הנבנות מכוח התמ"א, אין זכאות לפטור.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר דוד דדון ברחוב המעגל 3 גבעתיים גוש 6168 חלקה 333 לבקשה להיתר במסגרת תמ"א/ 38 הריסה ובניה מחדש, חייב השמאי המכריע בגין תכניות חדרי הגג, בהתחשב במימוש הזכויות כשטח בקומות בנוסף לשטח הפטור מכוח תמ"א/ 38 ולא כחדרי יציאה לגג.
- השמאי המכריע מר דוד דדון ציין בעמוד 39 לשומה המכרעת, כדלקמן:

  "יצוין כי לבדיקתי ובהתאם לעמדת שמאי המשיבה, זכויות חדרי הגג אינן נכללות בבקשה להיתר כחדרי גג, אלא כשטח בקומות, שכן בקומה השמינית בבניין המתוכנן בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מבוקשת בניה של 2 דירות פנטהאוז.

  לפיכך, לא ניתן להערכתי ל ייחס שטחים אלו כשטחים החוסים תחת הוראות הפטור".
- הסוגייה שבנדון נדונה בו ועדת ערר בעניין מותג עירוני, עליו הוגש ערעור - עמ"נ 46044-03-21 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' – אשר במסגרתו ניתן, ביום 2.9.22 , פסק דין חלקי.

בפסק הדין נמחק ערעור הועדה המקומית בכל הנוגע לסוגיית הגגות, שכן נושא הפטור לדירות הגג מכוח סעיף 19 (ב)(10)(ג) לתוספת השלישית לא נידון ע"י ועדת הערר, והועלה רק במסגרת הערעור.

עם זאת בית המשפט הבהיר מפורשות, כי "יש ממש בטענת המערערת לגוף העניין". בית המשפט הסביר ונימק עניין זה כדלקמן:

> "סעיף 19(ב)(10)(ג) מוגבל למתן פטור לכל תכנית המאפשרת בניית 'חדר מגורים על גג המבנה'. הסייפא מגבילה את הפטור, בלשון ברורה ומפורשת, רק לחדר מגורים על גג המבנה הצמוד לדירה שנבנתה מכוח תמ"א 38 . על פני הדברים, הגדרה זו תואמת רק 'חדר יציאה לגג' ולא 'דירת גג', ולפיכך דומה כי אין בסיס לשוני להסיק שזכויות הבנייה לחדר יציאה לגג פטורות אף אם לא נבנה מבנה מסוג זה בפועל."
>
> קשה לקבל את טענת המשיבים לפיה פרשנות תכליתית של סעיף 19(ב)(10)(ג) לתוספת, לאור מטרת המחוקק לעודד פרויקטים של תמ"א 38, מאפשרת מתן פטור לזכויות מכוח תוכניות הגגות גם אם לא נבנה מבנה של "חדר" והשטחים אוגמו לכדי דירות גג.
>
> 24. כידוע, נקודת המוצא לפרשנות החוק היא לשונו. אם לשון החוק איננה מאפשרת יותר מפירוש אחד, ככלל לא מתעוררת שאלה פרשנית (עע"מ 1621/08 מדינת ישראל- משרד הפנים נ' זיאד חטיב, [פורסם בנבו] ניתן ביום 30.1.2011 , בסעיף 7). לטעמי, לשון הסעיף כאן נהירה ואין אחיזה לשונית של ממש לפרשנות המשיבים לפיה פטור מתאפשר גם אם לא נבנה "חדר".

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ממילא, עיון בתולדות החקיקה עשוי ללמד כי פרשנות המשיבים לתכלית החקיקה איננה משקפת את כוונת המחוקק לתת תמריץ למצב עובדתי ספציפי: תוספת חדר על הגג, המחובר לדירה שנוספה מכוח תוכנית תמ"א 38 , על מנת לעודד את הקמתה של אותה דירה.

ראו גם ערר 8114-04-19 אקו סיטי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, [פורסם בנבו] ניתן ביום 19.10.2021 , שם צויין כי "...בענייננו מדובר בדירות עצמאיות ולא מדובר בחדרי יציאה לגג ועל כן לסעיף 19)ב() 10 ()ג(הנ"ל אין תחולה".

- מהאמור עולה לטענתו, כי בהתאם לפסק הדין בעניין מותג עירוני, תוספת השטח מכוח תכניות חדרי הגג אינה פטורה מכוח סעיף 19 (ב)(10)(ג) לחוק, ככל והשטח לא משמש כ"תוספת" חדר על הגג, המחובר לדירה שנוספה מכוח תכנית תמ"א 38.

ה. מעבר לאמור מרחיב שמאי <u>המבקשת</u> בקשר לנושאים שבמחלוקת וטוען כי:

(1) עפ"י תמ"א 38 סעיף 11.1.3 (ה') מצוין מפורשות כי ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת ז.ב שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית גגות או כאמור בפסקה (א), בכפוף לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

(2) לפיכך הוועדה המקומית אישרה את הבקשה להיתר עפ"י תמ"א 38 ועל כן הזכויות הקיימות בגג לרבות השינויים הנובעים מאותן זכויות (שטחי הגגות בתב"ע גב/353 ו- גב/מק/550), פטורות מהיטל השבחה.

(3) לטענתו תיקון 96 לחוק התכנון והבנייה אליו הפנה שמאי המשיבה, רק מוסיף ואינו גורע.

(4) בפועל, אם הוועדה המקומית אפשרה בנייה על גג הבניין מכח תמ"א 38, זכויות אלה פטורות מהיטל השבחה. כלומר, רוצה הוועדה המקומית לאפשר בנייה על גג המבנה תאפשר ותדע כי הזכויות פטורות מתשלום היטל השבחה, לא רוצה הוועדה המקומית לאפשר בנייה על גג המבנה לא תאפשר ולא יבנו אותן בפועל כלל. זו המתודולוגיה לבחינת תחולת הפטור בגין בנייה של חדרי גג ולא כפי שהוצגה בתגובתו של שמאי המשיבה לשומה האחרת.

ו. לאחר שעיינתי **(א.ח)** בהחלטות וועדת הרישוי הרלוונטיות, ובתכנית היתר הבנייה מס' 20140107 מיום 12.06.2023, קיבלתי באופן עקרוני את עמדת שמאי המשיבה, <u>בשינויים נדרשים</u> כדלקמן:

(1) לעניין הנושא <u>הראשון</u> שבמחלוקת, השטח **הפטור** מהיטל השבחה מכח תמ"א 38:

- קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה בהתייחס לשטח תוספת הבנייה הפטור מהיטל השבחה מכח תמ"א 38 (כ – 949.2 מ"ר), הנתמכת הן בחישוב השטחים אותו ערכה הוועדה המקומית במסגרת בחינה ואישור של הבקשה להיתר המהווה את גורם המימוש הנדון בענייננו, והן בהחלטות ועדת ערר/בית המשפט שניתנו במהלך אישור הבקשה להיתר בנייה (בין היתר כפי שפורט בסעיף 7.4 לעיל).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- האפשרות לניצול יתרת זכויות בנייה שטרם מומשו בכלל, וההתייחסות ל"כפל זכויות" הנובעות מ"תכניות גגות" בפרוייקטים דוגמת זה שבנדון בפרט, נדונו ע"י הח"מ בהרחבה במסגרת מספר החלטות קודמות שניתנו בנוגע לחלקות וגושים שונים המצויים בתחום תכניות רובע 3 ו - 4.
- מאחר ומצאתי כי דברי כפי שנרשמו במסגרת הדיון בנושא בהחלטותי שם, רלוונטיים גם לענייננו, בחרתי לחזור על דברים אלה כלשונם גם בהחלטתי זו[26]:

".....

*(1) בסעיף 14א' להוראות תמ"א 38, נקבע כי היה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, מכוח תכניות מפורטת החלות במקום, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור **בנוסף** על הזכויות מכח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א'), לפי לעניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21.*

(2) הצדדים חלוקים לגבי הפרשנות שיש לתת לסעיף הנ"ל ביחס למקרה דנן, האם חל גם לגבי זכויות הבנייה מכח תכנית מ' כפי שטוענים שמאי המבקשת מכל אותן סיבות שפורטו לעיל, או שאינו רלוונטי לענייננו בין היתר לאור העובדה כי סל הזכויות הנובע מכוחה של תכנית מ', הנו בהתאם לתצורת הבינוי הקיימת, המהווה את הבסיס לחישוב השטחים לתוספות הבניה ומספר הקומות האפשרי במבנה.

(3) בדברי ההסבר שפורסמו בקשר לתיקון 3/א' לתמ"א 38 נרשם, בין היתר, כדלקמן:

"דברי הסבר לתיקונים בסעיף 14א לתמ"א:

1. כללי

*סעיף 14א לתמ"א, קובע הוראות לעניין חיזוק מבנה בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש (להלן "מסלול הריסה"). על מנת לעודד יותר את מסלול ההריסה לעומת מסלול חיזוק, נקבע כבר בתיקון 3 לתמ"א, כי **במסלול הריסה, ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלוא הזכויות החלות במגרש, גם אם נותרו זכויות שלא מומשו בהתאם לתכניות המפורטות במגרש.***

*כך במסלול הריסה, רשאית ועדה מקומית להתיר את זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המפורטות החלות במגרש **ובנוסף** את זכויות הבניה שהתמ"א מאפשרת (**להלן "כפל זכויות"**)[27], זאת **לעומת מסלול חיזוק** שבו בהתאם לקבוע בסעיף 13 **אין כפל זכויות.***

.....

26 המפורט להלן הנו מתוך הכרעתי הקודמת שנערכה בגו"ח 6213/296, רח' אפשטיין יצחק 7, ת"א – יפו.

27 ***"האפשרות לאשר כפל זכויות במסלול הריסה כאמור בסעיף 14א, חלה רק אם הזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, ניתנות למימוש גם כתוספת למבנה הקיים".***

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

4. הוראות נוספות לעניין האפשרות <u>לממש</u> את שטחי הבניה מכוח התמ"א:

כפי שהודגש לעיל, סעיף 14א, קובע בנפרד בס"ק (א), את סל הזכויות המרבי שניתן לקבל מכוח התמ"א במסלול הריסה, וקובע בנפרד תנאים והוראות לעניין האפשרות לממש זכויות אלה.

*סל הזכויות המרבי מעל הקרקע מכוח התמ"א, מבוסס על הבניין הקיים ובזיקה ברורה אליו. ההוראות הנוספות לענין **האפשרות למימוש** סל זכויות זה במגרש, מטרתן להגדיר את הגמישות התכנונית המקסימלית שוועדה מקומית רשאית להתיר לשם מימוש זכויות התמ"א, ואת התנאים לכך.*

.....

<u>אפשרות להוסיף קומות נוספות על הקבוע בתכניות המפורטות –</u>

....

*כך לדוגמה, מבנה קיים בן 3 קומות שבהתאם למדרג שנקבע בסעיף 14א(א)(2) ניתן **להוסיף זכויות** בשיעור של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, הרי שגם לעניין תוספת הקומות לגובה המבנה החדש, ניתן להתיר תוספת של עד 3 קומות **<u>נוספות על הקבוע בתכניות המפורטות</u>.***

....

*יובהר כי הוראה זו כפי שנקבעה בסעיף 14א(א1)(1), מכוונת **אך** לאפשרות לתוספת קומות **על מספר הקומות שהותר בתכניות שחלות במגרש, ולא** לעניין זכויות הבניה שנקבעו בנפרד בסעיף 14א(א). (ההדגשות אינן במקור א.ח)*

*(4) <u>מהאמור אני למד לעניין "**כפל זכויות**" כי</u>:*

- *מתוך רצון לעודד חיזוק מבנים במסלול הריסה על פני מסלול חיזוק של מבנה קיים, כבר בתיקון 3 לתמ"א 38 נקבע כי במסלול הריסה רשאית הועדה המקומית לאשר "כפל זכויות" (זכויות התמ"א בנוסף <u>למלוא</u> הזכויות החלות במגרש כפי שנקבעו בתכניות מפורטות תקפות), זאת לעומת מסלול חיזוק שבו אין אפשרות לאישור של "כפל זכויות".*
- *האפשרות לאשר כפל זכויות <u>במסלול הריסה</u> כאמור בסעיף 14א, חלה רק אם הזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, ניתנות למימוש גם <u>כתוספת למבנה הקיים</u>.*
- *בכך, המבחן אותו עלינו לעשות בעניינו לעניין האפשרות לאישור "כפל זכויות" הכולל בתוכו גם את הזכויות מכח תכנית מ', הנו בהתייחס לאפשרות הבינוי של זכויות הבנייה מכח תכנית מ' <u>על גבי המבנה הקיים</u>, ולא בהתייחס לאפשרות הבינוי בפועל של אותן זכויות בעת הוצאת היתר הבנייה למבנה החדש, אשר עתיד להיבנות לאחר הריסתו של המבנה הקיים.*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- *כלומר אם קיימת אפשרות לניצול זכויות שטרם מומשו מכח תכנית מ' <u>ע"ג המבנה הקיים</u>, אזי הועדה רשאית לאשר זכויות אלה כחלק מהזכויות החלות במגרש כפי שנקבעו בתכניות מפורטות תקפות <u>בנוסף</u> לזכויות התמ"א, <u>במסלול הריסה בלבד</u>.*
- *<u>מהכלל אל הפרט – הנכס הנדון</u>:*
  - *.....*
  - *.....*
  - *מהאמור עולה כי מאפייני המבנה הקיים <u>אינם</u> עומדים בקנה אחד עם:*

    (א) התנאים וההוראות שנקבעו בתכנית מ', במסגרת הדרישות לתוספת קומה ו/או בנייה על מבנה קיים כפי שפורטו לעיל (כגון: צפיפות בנייה גבוהה מזו המותרת בתכנית מ' ובתכניות תקפות, היתכנות לדרישה להסדרה נדרשת של הבינוי הקיים בהתאם לתכניות תקפות, יתרת זכויות בנייה שאינה מספקת לתוספת קומה בשטח מלא ועוד).

    (ב) החלטת ועדת ערר, לפיה ניצול תוספת זכויות וקומות מכח תכנית מ', כפוף לכך כי קיימת במבנה הקיים קומת עמודים מפולשת (כהגדרתה בהוראות תכנית מ').
  - *בכך לדעת החת"מ, המקרה דנן <u>אינו</u> עומד באותו תנאי, בו נקבע כי האפשרות לאשר "כפל זכויות" במסלול הריסה חלה רק אם ניתן לנצל את זכויות הבנייה שטרם מומשו גם כתוספת למבנה הקיים.*
- *לאור כל האמור אני מקבל <u>במקרה דנן</u> את עמדתה של שמאית המשיבה, כי בבחינת הזכויות מכח תכניות מפורטות החלות במגרש, אין להביא בחשבון <u>זכויות בנייה</u> מכח תכנית מ' ב"סל הזכויות".*
- *לעניין זכויות הבנייה **מכח תכנית ג'**:*
  - *בהערת שוליים 9 בדברי ההסבר שפורסמו בקשר לתיקון 3/א' לתמ"א 38 נרשם כדלקמן:*

    *"יובהר, כי תוספת הזכויות בשיעור של חצאי קומות שהתמ"א מאפשרת ..... , מתייחסת גם למצבים בהם בהתאם לתכניות המפורטות הותרה הקמתה של קומה חלקית על הגג (..... , ובין אם במסגרת תכנית גגות). **גם במקרים אלה**, ניתן לאשר את תוספות הבניה מכוח התמ"א **בנוסף** על הזכויות שהותרו מכוח התכניות המפורטות **לרבות במסגרת תכנית גגות**. **(זאת בשונה ממסלול חיזוק**, שם התוספת של הקומה החלקית מכוח התמ"א, איננה בנוסף למה שהותר במסגרת תכנית גגות – ראו סעיף 11.1.3(ה). גם שוני זה מקורו בכך, **שבמסלול הריסה יש כפל זכויות**, לעומת מסלול חיזוק שבו אין כפל זכויות)."*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- *<u>מהאמור אני למד כי</u>:*

(א) סעיף 11.1.3(ה) להוראות תמ"א 38, אליו הפנתה שמאית המשיבה, אינו רלוונטי למסלול הריסה, ואין בו כדי למנוע אישור "כפל זכויות" במקרה דנן.

(ב) בכדי לבחון אפשרות ל"כפל זכויות" מכח תכנית ג', יש לערוך את אותם המבחנים שנערכו בקשר לזכויות מכח תכנית מ' כאמור. כלומר אם קיימת אפשרות לניצול זכויות שטרם מומשו מכח תכנית ג' <u>ע"ג המבנה הקיים</u>, אזי הועדה רשאית לאשר זכויות אלה כחלק מהזכויות החלות במגרש כפי שנקבעו בתכניות מפורטות תקפות <u>בנוסף</u> לזכויות התמ"א, <u>במסלול הריסה בלבד</u>.

(ג) יובהר כי אין בעצם הכללת זכויות אלה "בסל הזכויות" הכולל הניתן לבניה, כדי לפטור אוטומטית מתשלום היטל השבחה בגין זכויות אלה, בכך אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי הערת שוליים 9 כאמור, מתייחסת ל"סל הזכויות הכולל" ולא ל"סל הזכויות" הפטור מהיטל השבחה.

- *<u>מהכלל אל הפרט – הנכס הנדון</u>:*

(א) בקומה העליונה של המבנה הקיים ע"ג החלקה בנויות 3 יח"ד בהיתר.

(ב) תכנית ג', החלה על המקרקעין שבנדון, <u>מאפשרת בתנאים</u>, הקמת חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות הממוקמות בקומה העליונה של המבנה, בשטח של כ – 23 מ"ר לכל יחידה (כ – 69 מ"ר סה"כ במקרה דנן).

(ג) מעיון בתכניות היתרי הבנייה שניתנו לנכס הנדון בעבר, לא מצאתי כי קיימת בעיה ייחודית כלשהי הנראית לעין, אשר יש בה כדי למנוע את ניצול זכויות הבנייה כאמור ע"ג המבנה הקיים, תוך עמידה בתנאים וההוראות שנקבעו בתכנית ג'.

(ד) בכך המקרה דנן <u>עומד</u> באותו תנאי, בו נקבע כי האפשרות לאשר "כפל זכויות" במסלול הריסה חלה רק אם ניתן לנצל את זכויות הבנייה שטרם מומשו גם כתוספת למבנה הקיים.

- *בכך אני קובע את מלוא שטח הזכויות מכח תכניות מפורטות תקפות לסך של 815 מ"ר, הנחלקים לשטח המבנה הקיים (כ – 746 מ"ר), בתוספת האפשרות להוספת חדרי יציאה לגג (כ – 69 מ"ר, <u>בכפוף לתשלום היטל השבחה</u> כפי שמוסכם גם על שמאי המבקשת).*
- *לעניין טענתה של שמאית המשיבה, לפיה במסגרת היתר הבנייה שבנדון לא מבקשים לנצל בפועל שטחי בנייה בחדרי יציאה לגג, ובין היתר גם מסיבה זו אין להביא בחשבון שטחים אלה בסל הזכויות. גם אם יש היגיון בטענה זו של שמאית המשיבה, שעה שלא מצאתי בהוראות תמ"א 38 ו/או בדברי ההסבר לתיקון 3א', תנאי מפורש לכך כי הכללתו של שטח זה כחלק מ"סל הזכויות הכולל", הנו "צביעתו" למימוש במבנה החדש בשטח חדרי יציאה לגג בלבד, איני סבור כי ניתן לקבל את טענתה של שמאית המשיבה בעניין זה. ....."*.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- מהאמור **(בהחלטתי שם)** אני למד כי:

- מעיון בתכניות היתרי הבנייה שניתנו לנכס הנדון בעבר, לא מצאתי כי קיימת בעיה ייחודית כלשהי הנראית לעין, אשר יש בה כדי למנוע את ניצול זכויות הבנייה מכח תכנית הגגות ע"ג המבנה הקיים, תוך עמידה בתנאים וההוראות שנקבעו בתכניות אלה.
- בכך המקרה דנן עומד באותו תנאי, בו נקבע כי האפשרות לאשר "כפל זכויות" במסלול הריסה חלה רק אם ניתן לנצל את זכויות הבנייה שטרם מומשו גם כתוספת למבנה הקיים.
- יחד עם זאת, אין בעצם הכללת זכויות אלה "בסל הזכויות" הכולל הניתן לבניה, כדי לפטור אוטומטית מתשלום היטל השבחה בגין זכויות אלה, כפי שטוען שמאי המבקשת. בכך אני בדעה כי הערת שוליים 9 בדברי ההסבר שפורסמו בקשר לתיקון 3/א' לתמ"א 38 (וצוטטה באמור לעיל), מתייחסת ל"סל הזכויות הכולל" ולא ל"סל הזכויות" הפטור מהיטל השבחה.

- לאור כל האמור, אני דוחה את טענתו של שמאי המבקשת כי במקרה דנן יש להוסיף ל"סל הזכויות" **הפטור** מכח תמ"א 38 את שטח חדרי היציאה לגג, שכן המקרה דנן אינו עומד בתנאים שנקבעו בהוראות סעיף 19(ב)(10)(ג), למתן פטור נוסף בגין הקמת חדרי מגורים על גג המבנה, ובכך אני בדעה כי השטח הפטור מהיטל השבחה כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה (949.2 מ"ר), ובהחלטת הוועדה המקומית עת אישרה את הבקשה הנידונה בעניינו, הנו השטח הרלוונטי הפטור במקרה דנן, ואני מאמץ אותו.
- יוער כי למיטב בדיקתו והבנתו של הח"מ, האמור נתמך גם מהעולה מהפסיקה אליה הפנה שמאי המשיבה במסגרת הליך זה, אשר דנו במקרה דומה (אם כי לא זהה) לזה הנדון בעניינו.

(2) לעניין הנושא השני שבמחלוקת, הזכויות המוקנות לנכס הנדון לפי תכניות שאושרו לפני 01.07.1975:

- אין חולק כי יש לערוך את בחינת ההשבחה בעניינו בהתאם להלכת פמיני, לפיה יש לבחון את ההשבחה הקיימת במקרקעין לכל מדרגה בנפרד, זאת בשימת דגש למצב התכנוני החל במקרקעין לפני ואחרי אישורה של כל מדרגת השבחה (למועד הקובע הרלוונטי). האמור נכון גם ביחס לשטח "המגרש" לחישוב זכויות בנייה אותו יש להביא בחשבון בכל אחת ממדרגות ההשבחה.
- למיטב בדיקתו של הח"מ שטח "המגרש" לחישוב זכויות בנייה בהתייחס לכל המועדים הקובעים הרלוונטיים לענייננו הנו כ – 792 מ"ר נטו, ולא 750 מ"ר כפי שנקבע ע"י שמאי הצדדים (וכן בחישוב הזכויות שנערך ע"י הוועדה המקומית במסגרת אישור הבקשה להיתר הנידונה בענייננו), בין היתר על בסיס מידע רלוונטי כדלקמן:

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- ראשית, אציין כי באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים, צויין (במסגרת מידע כללי הניתן על החלקה הנידונה בענייננו), כי חלק מהחלקה סומן ע"י תכנית גב/170 (אשר פורסמה למתן תוקף במהלך שנת 1969) כמיועד למטרה ציבורית ו/או דרך, וכי שטח החלקה נטו ייקבע לאחר שהחלק כאמור יופקע או יועבר לעירייה.
- שנית, אציין כי בטבלת שטחי הבנייה המופיעה בתשריט תכנית ג/405 (אשר פורסמה למתן תוקף במהלך שנת 1994 ומהווה את אחת ממדרגות ההשבחה האחרונות הנידונות בענייננו), נקבע כי שטח המגרש נטו לצורך חישוב זכויות הבנייה הנו 792 מ"ר.
- שלישית, אציין כי בשומת השבחה קודמת[28] שנערכה על ידי הוועדה המקומית בגין מימוש במכר של דירת מגורים המצויה בבניין הקיים ע"ג החלקה, הובא בחשבון שטח "מגרש" לחישוב זכויות בנייה של 792 מ"ר בכל מדרגות ההשבחה הנידונות בענייננו.
- רביעית, וכנגזרת מכל האמור, הבאתי בחשבון שטח "מגרש" לחישוב זכויות בנייה של 792 מ"ר, בכל מדרגות ההשבחה הנידונות בענייננו.

- בהתחשב באמור, אני בדעה כי השטח האקוו' המוקנה לנכס הנדון במצב הקודם (לפי הוראות התכניות שאושרו לפני 01.07.1975) הנו 855.36 מ"ר[29].

(3) לעניין הנושא השלישי שבמחלוקת, יתרת השטח האקוו' החייב בהיטל השבחה:

- כנגזרת מהחלטתי בנוגע לנושא הראשון והשני שבמחלוקת, מצאתי כי יתרת השטח החייב בהיטל השבחה בענייננו הנו בסך של 555.61 מ"ר[30] (לפני הפחתה של שטחים מוקנים מכח מימושים קודמים שבוצעו במקרקעין שבנדון).
- לעניין התפלגות שטחי הבנייה החייבים בהיטל השבחה, על פני התכניות החלות ברצף התכנוני של המקרקעין שבנדון, ראו החלטה נפרדת של הח"מ, ביחס לכל אחת ממדרגות ההשבחה הנידונות בענייננו.

28 שומתו של השמאי ברק גילבוע מיום 29.03.2011 אשר הועברה ע"י שמאי המשיבה במהלך ניהול ההליך הנדון בפני הח"מ.
29 שטח "מגרש" 792 מ"ר, 90% עיקרי במקדם 1 + 142.56 מ"ר מרפ' פתוחות במקדם 0.5 + 71.28 מ"ר מרפ' מקורות במקדם 1.
30 555.61 מ"ר = 949.2 מ"ר (שטח פטור מכח תמ"א 38) – 855.36 מ"ר (תכנית תקפה) – 2,360.17 מ"ר מ"ר (עיקרי מבוקש בהיתר)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3 **<u>משתנים כלליים רלוונטיים לבחינת ההשבחה / שימוש מיטבי</u> :**

8.3.1 <u>עמדת שמאי **המשיבה**</u> :

א. <u>שימוש מיטבי</u> :

(1) ההשבחה בגין תכניות גב/353, גב/258/א', גב/358, נבחנה בשומת המשיבה תוך מתן דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, זאת בהתחשב בבניין הקיים, במועדים הקובעים, ורכיב המושע.

(2) שנות הדחייה שהובאו בחשבון תואמים את העקרונות שנקבעו בשומות המייעצות שנערכו בחלקה 332 הצמודה לנכס הנדון, וכוללת בניין דו קומתי דומה מרחוב שינקין 18-18א.

(3) שמאי המשיבה דוחה את עמדתו של שמאי המבקשת, לפיה התכניות הנ"ל אינן משביחות את שווי המקרקעין, זאת בהתחשב בבנוי ע"ג החלקה.

(4) לטענתו בכל השומות המכריעות בגבעתיים כולל בחלקה הצמודה, חושבה השבחה לתב"עות אשר הוסיפו זכויות, בין אם כתוספת למבנה הקיים ובין אם בדחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס, בהתחשב במבנה הקיים ובמושעא. מכאן כי אין לקבל את עמדתו של שמאי המבקשת בכל הנוגע לאופן בחינת ההשבחה של התכניות הנ"ל.

(5) לחיזוק עמדתו מפנה לשומתו המכריעה של השמאי דוד דדון בגו"ח 6168/333, בה קבע כי אין כל מניעה לניצול הזכויות במועדים הקובעים השונים, כתוספת למבנה הקיים.

(6) בכל מקרה, בכל מתודולוגיה שנבחר לאמץ, קיימת השבחה הנובעת מאישורן של התכניות הנ"ל, כאשר לטענתו הוא נצמדתי למתודולוגיה שנהגו בה בשומות המייעצות לחלקה הצמודה לנכס הנדון.

(7) <u>לעניין המבנה הקיים</u> :

- שמאי המבקשת מציג בפני השמאי המכריע מצג לפיו כאילו תוספת הבנייה הצפויה לכל דירה בעת ניצול הזכויות הנה של מ"ר בודדים ובשל כך אין כדאיות במימוש הזכויות.
- בפועל, מדובר במצב הקיים בדירות בשטח של 50-40 מ"ר, הממוקמות במבנה ישן שנבנה בשנות ה – 40 (שהנו ישן מאוד גם ביחס ליתר המבנים הוותיקים בסביבה).
- במצב החדש, אם מבקשים לבנות מכח תכנית ג/405, המדובר בבנייה חדשה, יחידות דיור בשטח של כ- 100 מ"ר ולמעלה מכך, דהיינו הכפלת הבנייה ביחס למבנה הקיים, ולא תוספת בנייה מינורית כפי שטוען שמאי המבקשת, ובנוסף גם אפשרות להקמת שטחי ממ"דים וחדרי יציאה לגג לדירות החדשות.
- לטענתו, לא סתם יזמו את תכנית ג/405 בקטע קטן מרחוב המפנה עד רחוב הכנסת, עבור מס' מצומצם של מבנים, שכן אלה המבנים הישנים ביותר שנבנו בסביבה, בשנות ה – 40 כאמור, ולא כמו המבנים בעברו הצפוני של הרחוב אשר נבנו בשנות ה – 70, ולא נכללו בתחום תכנית ג/405.
- בביקור בנכס יוכל השמאי המכריע לראות כי קיימים מבנים חדשים בסביבת הנכס אשר נבנו מכח תכנית ג/405, דוגמת המבנים ברחוב שינקין 28-22, בהם מדובר בחלקות קרקע קטנות יותר עם ריבוי בעלים (6-4 בעלים בחלקה), וזכויות בנייה נמוכות מאלה הקיימות בענייננו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- מעבר לאמור טוען כי לא ניתן להתעלם משתי שומות מייעצות שנערכו בחלקה הסמוכה לחלקה הנידונה, בהתייחס למימוש של מכר דירות, בהן נקבע כי השימוש היעיל והטוב לאחר אישורה של תכנית ג/405 הנו הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש ומודרני תחתיו עם דחייה למימוש בגין מרכיב המושע (בשומת אייל יצחקי הנושא כבר לא היה במחלוקת בין הצדדים והשמאי יצחקי אימץ את הסכמות הצדדים). השומות המייעצות כאמור, אושרו ע"י כבוד ועדת ערר ופורסמו לקהל הרחב.
- בנוסף נלקח בחשבון כי תכנית גב/ 405 הוסיפה בנוסף לשטחים עיקריים גם שטחי שירות כולל חדרי מדרגות בקומות כשטחי שירות ובהתאם תוספת של 36 מ"ר ביחס למצב קודם (במצב הקודם 12 מ"ר לקומה 3 ×קומות לחדרי מדרגות היו על חשבון שטחים עיקריים).

(8) בהתחשב באמור, לטענתו, החל ממועד אישורה תכנית גב/405 השימוש היעיל והטוב הינו להריסה ובניה מחדש, בשני מצבי התכנון (לפני ואחרי אישורה של תכנית גב/405), כפי שנקבע גם בשומות מייעצות בחלקה 332 הצמודה לחלקה הנידונה (ברחוב שינקין 18), הכוללת בניין דומה לזה הקיים ע"ג החלקה הנידונה, ובהתאם חושבה הפחתה למושעא בלבד החל ממועד תכנית גב/405.

ב. <u>כופר חניה</u>:

(1) דרישת הוועדה לכופר חניה הינה בגין מקומות החניה החסרים לדירות הנוספות שהתווספו מכוח תמ"א/38 (בגינן לא נגבה כלל היטל השבחה), ואין מקום לקזז את כופר החניה שכן לא חויבו כלל בגין שטחי תמ"א/38 בהיטל השבחה.

(2) במועד תב"ע גב/405 לא חסרות חניות ליח"ד מכוח התב"ע ואין ל הביא בחשבון הפחתות או מטלות שאינן קיימות במועד הקובע.

ג. <u>כללי</u>:

(1) נלקח בחשבון כי בהתאם לפס"ד אליק רון ברע"א 3002/12 נקבע כי יש לחייב בגין הזכויות המותנות למועד התכנית המשביחה. ההשבחה נובעת מאישור התכנית הכוללת את הזכויות המותנות וזהו אירוע המס.

(2) נלקחו בחשבון ערכי שווי בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים בשומות מכריעות ומייעצות בגבעתיים ובפרט שומות מייעצות בחלקה 332 הצמודה מרחוב שינקין 18.

(3) השומה נערכה בהתאם למימוש המבוקש בתכנית בקשה להיתר מס' 20140107.

(4) לא חושבה השבחה בגין ההקלה לגובה תקרת מרתף למתקן החניה הרובוטי, בהתחשב בעלויות למקום חניה במתקן רובוטי ופסיקות שמאים מכריעים בפרויקטים דומים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3.2 עמדת שמאי **המבקשים**:

א. שימוש מיטבי:

(1) לטענתו בחינת הניצול היעיל והטוב בכל אחד מהמצבים התכנוניים וכן ניצול הבקשה להיתר לתוספת זכויות עפ"י תמ"א 38 לצורך דרישת היטל השבחה, בוצעו בשומת המשיבה שלא כדין ובניגוד מוחלט לפס"ד פמיני, שכן שמאי הוועדה המקומית מבצע שומה תיאורית.

(2) שמאי המשיבה בוחן את ההשבחה בשיטת "הדלתא" בעוד במקרה הנדון אין סבירות לבחון את ההשבחה בדרך זאת בהתחשב בבינוי הקיים. הדרך היחידה להגיע לחקר האמת היא לבצע אומדן שווי המקרקעין בכ"א מהתאריכים ובכ"א ממצבי התכנון, שווי לפני ושווי אחרי, בהתאם להלכת פמיני.

(3) בשווי המצב הקודם יש להביא בחשבון כי:

- שווי הנכסים הבנויים – 12 דירות ו 2- חנויות ללא אלמנט של בעלות משותפת. כמן כן, יש להביא בחשבון זכויות בבניה בלתי מנוצלות במצב הקודם.
- השטח הממוצע של דירה / חנות בנויה בחלקה שהינו נמוך יחסית אשר מעלה את שווי מ"ר בנוי במצב התכנוני הקודם.
- במצב התכנוני הקודם לדירות ולחנויות בקומת הקרקע הנאה מהחצרות.

(4) בשווי המצב החדש יש להביא בחשבון כי:

- בבינוי הקיים במצב קודם קיימות כ- 19 יח"ד לדונם (14 יחידות על מגרש של 750 מ"ר), עובדה שאינה מאפשרות הקמת פרויקט לאורך השנים. הסיבות שאפשרו להקים את הפרויקט היא עליית מחירי המקרקעין ותוספות הזכויות והצפיפות עפ"י תמ"א 38. סיבות אלו לא מאפשרות לגבות היטל השבחה עפ"י פס"ד פמיני ועל כן יש לבטל את דרישת התשלום המהווה דרישה תיאורטית מנותקת ממאפייני המקרקעין.
- בתאריך הקובע של תב"ע גב/מק/550 היה חשש מצד יזמים לבצע עסקאות וזאת בשל המצב כתוצאה מ"מחאת האוהלים".
- במצב התכנוני החדש מתבצעת מעין "הפקעה" לזיקות הנאה הפוגעות בפרטיות של הדירות.
- במצב התכנוני החדש הדיירים מהווים "יזמים" ללא ניסיון. שווי הזכויות הינן בבעלות משותפת של כלל הדיירים.

(5) לטענתו, שווי בנוי של 14 יח"ד נפרדות ללא בעלות משותפת + ז.ב בלתי מנוצלות בבעלות משותפת, גבוה משמעותית מאשר שווי זכויות הבניה שהתבקשו בבקשה להיתר (ללא ז.ב מכוח תמ"א 38 וממד"ים הפטורים מהיטל השבחה), שהינן בבעלות משותפת של 14 דיירים שונים.

(6) שומת המשיבה מתעלמת מצפיפות המותרת בחלקה (16 יח"ד בלבד) בכ"א מהמצבים, שאינה מאפשרת הקמת פרויקט ללא זכויות ויחידות הדיור עפ"י תמ"א 38.

(7) כמו כן, מתעלם שמאי הוועדה מנושא עלויות פתרונות החניה / כופר חניה שברור לכל שמאי כי בתאריכים הקובעים אין הגיון כלכלי להרוס 14 יחידות ולבנות 16 יח"ד עם מרתפי חניה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(8) לאור האמור, טוען שמאי המבקשת כי שווי הבנוי הקיים גבוה משמעותית מאשר שווי הזכויות בבעלות משותפת בכל אחד ואחד מהתאריכים הקובעים, ומכאן שבמקרה דנן לא קמה חבות בהיטל השבחה.

(9) לטענתו, ככל ונושאים אלו היו נבחנים בכ״א מהמועדים הקובעים היה שמאי הוועדה המקומית מגיע למסקנה חד משמעית כי לא קיימת כדאיות כלכלית לבנייתו של הפרויקט, וזאת אף מבלי להביא בחשבון כי חלק ניכר משטחי הבניה, הצפיפות והקומות שנבנים כיום פטורים עפ״י החוק מתשלום היטל השבחה.

(10) לשיטת שמאי הוועדה המקומית עד לתב״ע גב/405 אין כדאיות להריסת המבנה. אולם בקביעתו של שמאי הוועדה כי החל מתכנית גב/405 השימוש המיטבי הנו הריסה ובניה מחדש, אין שום ביסוס או בחינת שווי כנדרש, אלא אמירה כללית וסתמית ותחשיב תיאורטי המנותק מהמציאות.

(11) יודגש כי לאורך השנים הוועדה לא גבתה היטל השבחה מהנישומים שמכרו את נכסיהם (הן דירות מגורים והן חנויות), כולל בחלקה הנדונה.

(12) הדרך שבה מנסה הוועדה המקומית לדרוש היטל השבחה ולנצל בקשה להיתר בניה של תמ״א 38, שנים רבות אחרי המועדים הקובעים אינה ראויה, רומסת בגסות את החוק והפסיקה וחוטאת לאמת. לפיכך ראוי היה כי הוועדה המקומית תבטל את החיוב שנדרש ותאפשר לאזרחי העיר לממש את זכותם לחיזוק דירתם בהתאם לחוק.

ב. כופר חניה:

(1) בבחינת הכדאיות הכלכלית בכ״א מהתאריכים הקובעים יש לבחון את עלות פתרון החניה: בנהיית מרתפים / כופר חניה.

(2) כופר החניה שהתבקש במקרה דנן הינו בסך של 774,496 ₪.

ג. כללי:

(1) ככל שהשמאי המכריע יקבע השבחה זניחה יש להכפיל את ההשבחה במקדם המתאים לרכישת הבעלויות כמפורט בשומת הוועדה. הנ״ל בעקרון אינו במחלוקת.

(2) יש להביא בחשבון בתחשיבי ההשבחה במצב התכנוני החדש את כל העלויות והסיכונים למטלות ציבוריות בהתחשב בבקשות להיתר שאושרו בחלקה.

ד. **פטור להרחבה / בנייה של דירה עד 140 מ״ר עפ״י סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו״ב:**

(1) הנישומים זכאים לפטור עד 140 מ״ר, עפ״י סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית של חוק התו״ב.

(2) השטח לפיו יש לקבוע את הפטור הנו 14 יח״ד וזאת מאחר וגם בעלי החנויות מקבלים את הדירות בקומת הקרקע.

(3) השטח הנ״ל בתוספת השטחים המותרים במצב התכנוני הקודם ושטחי התמ״א הפטורים, עולים על השטח המבוקש בהיתר הבניה.

(4) לאור האמור לעיל, אין לחייב בהיטל השבחה בגין הבקשה להיתר הנידונה בעניינו גם מעילה זו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(5) גם אם כבוד השמאי המכריע יבחר בסופו של יום להשתמש ב"שיטת הדלתא" שלטעמי אינה נכונה במקרה הנ"ל ואינה תואמת במקרה הנ"ל את פס"ד פמיני, הדחיה הארוכה משנת 1982 ועד 2022 מאיינת את ההשבחה התיאורטית.

8.3.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>שימוש מיטבי</u>:

(1) כאשר קיים בנכס מבנה, יש לבחון מהי תרומתו לשווי המקרקעין, ולהעריך את שווי הנכס על בסיס השימוש היעיל והטוב בו.

(2) המסקנה לעניין השימוש המיטבי בנכס משתנה ממקרה למקרה והיא מבוססת על שלל פרמטרים ובהם – גילו ומצבו של המבנה, היקף הזכויות הבלתי מנוצלות במגרש ושוויין, אפשרות ניצול זכויות אלו על גבי המבנה הקיים, הרכב הבעלות בחלקה, ואף אורך החיים הכלכלי הממוצע של מבנים בסביבת הנכס.

(3) <u>לעניין המבנה הקיים ע"ג החלקה</u>:

- היתר הבניה להקמת המבנה המקורי, ניתן בשנת 1947 (כ – 35 שנים טרם המועד הקובע <u>הראשון</u> הנדון בעניינו (תכנית גב/353 משנת 1982)), להקמת בניין בן 2 קומות, המכיל שמונה דירות בנות שני חדרים, מטבח, אמבטיה וב"כ כל אחת.
- במדידה גראפית שערך הח"מ[31] ע"ג תכנית היתר הבנייה המקורי, מצאתי כי השטח הבנוי המבוקש בהיתר הנו כ – 500 מ"ר, הכולל גם את שטח חדרי המדרגות והמרפסות.
- לפי "תרשים שטח בנוי", המצוי בגוף תכנית הבקשה להיתר הנידונה בעניינו, שטח המבנה הקיים הנו 752.46 מ"ר כולל חדרי מדרגות ומרפסות, ומכאן סביר להניח כי המבנה הקיים הורחב מפעם לפעם במהלך השנים.
- יוער כי לא אותר ו/או הוצג בפני הח"מ היתר בנייה לביצוע הרחבות הבנייה כאמור, ובשל כך גם לא ידוע לח"מ המועד המדוייק בו נערכו הרחבות בנייה אלה. הנחת העבודה, לצורך בחינת השימוש המיטבי, הנה כי הרחבות בנייה אלו בוצעו טרם המועד הקובע הראשון הנדון בעניינו (הנחת עבודה אשר להבנתי מוסכמת גם על שמאי הצדדים).

(4) בחישוב שערכתי באמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי השטח <u>האקווי</u> הניתן לבנייה <u>עובר לאישורן</u> של התכניות המשביחות בעניינו, הנו כ – 855 מ"ר (המשקף שטח של כ – 925 מ"ר כולל שטח חדרי מדרגות ומרפסות (ולא כשטח אקווי)), מכאן כי השטח הבנוי נכון למועד הקובע (תחת ההנחה שפורטה לעיל לעניין הרחבות הבנייה), ממצה שטח נרחב יחסית מהזכויות המוקנות לחלקה הנידונה <u>ערב אישורן</u> של התכניות המשביחות הנידונות בעניינו.

(5) המחלוקת העיקרית בין הצדדים בנושא זה קשורה למצב הדברים השורר במועד אישורה של תכנית ג/405. שמאי <u>המשיבה</u> סבור כי במועד זה תמו חייו הכלכליים של המבנה הקיים והשימוש המיטבי הנו הריסת המבנה והקמת מבנה חדש ומודרני תחתיו (בהתייחס לשני מצבי התכנון, לפני ואחרי אישורה של תכנית ג/405). לעומתו שמאי <u>המבקשת</u> סבור כי גם במועד

31 הח"מ אינו מודד מוסמך.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

זה אין כל כדאיות להריסת המבנה הקיים, כאשר הוא תומך את עמדתו בתחשיב שערך לשני מצבי התכנון, הראשון למצב קודם - שווי המבנה הבנוי בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות (שבסופו של יום לא נדרש לחשבן במסגרת בחינת ההשבחה), והשני למצב חדש – שווי מרכיב זכויות הבנייה לפי הוראות תכנית ג/405.

(6) לעניין <u>המצב הקודם</u> עובר לאישורה של תכנית ג/405:

- היתר הבניה להקמת המבנה המקורי, ניתן בשנת 1947 (כ – 47 שנים טרם המועד הקובע הנדון במדרגת השבחה זו.
- שטח סחיר בנוי בפועל: כ – 700 מ״ר (<u>ללא</u> שטח חדרי מדרגות <u>וכולל</u> שטח מרפסות.
- שטח הדירות הקיימות הנו קטן יחסית, של כ – 50 מ״ר, המתאים יותר נכון למועד הקובע לשוק של משקיעים ו/או זוגות צעירים עם מספר קטן של ילדים, המעודד לדעתו של החי״מ את הרחבת הדירות הקיימות ו/או הריסתן והקמתן של דירות בשטח גדול יותר, המאפשר חיים סדירים גם של משפחות עם מספר גדול יותר של ילדים.
- שטח סחיר אקוו׳ מכח תכניות תקפות עובר לאישורה של תכנית ג/405: כ – 1,330 מ״ר[32], כולל שטח ממ״דים (שיש להתייחס גם אליו בבחינת השימוש המיטבי גם אם לא חייב בהיטל השבחה במימוש בהיתר).
- <u>נכון למועד הקובע</u>, הנכס בנוי ברמת גמר בסיסית המקובלת במבנים אחרים שנבנו במהלך שנות ה – 40 (אשר לא עברו שיפוץ משמעותי במהלך השנים).
- מהאמור עולה כי, בבחינת האפשרות לניצול זכויות הבנייה במועד הקובע ע״ג המבנה הקיים (שהנו אפשרי במצב הקודם), יש להביא בחשבון בין היתר כי:

המדובר בתוספת בנייה למבנה קיים, בהיקף נרחב של כ – 600 מ״ר עיליים. מימושה של תוספת הבנייה ע״ג המבנה הקיים כרוך באילוצי תכנון, מתן פתרונות חיזוק לנשיאת משקל הבניה הנוספת, ועלויות התאמה ושיפוץ בשטחים הקיימים, וכן מביא ליצירת פחת פונקציונאלי במוצר הסופי המתקבל לאחר בנייה (ביחס להקמת מבנה חדש).

- במצב דברים זה, גם אם נביא בחשבון את תרומת המחוברים (שהנה דלה ונמוכה מלכתחילה במקרה דנן, זאת בהתייחס לגיל המבנים וליתרה הנותרת למרכיב הבנייה בניכוי מרכיב זכויות הבנייה), נגיע למסקנה כי הפגיעה בהשארת המבנה (הפחתה בשווי המוצר הסופי בגין אילוצי תכנון ופונקציונאליות שטחים נמוכה, ועלויות התאמה ושיפוץ של השטחים הקיימים) גדולה מהתועלת (חיסכון בעלות הבנייה של המחוברים הקיימים).
- למיטב בדיקתי, גם אם קונה סביר ייבחר נכון למועד הקובע להותיר את המבנה על קנו, הוא לא יעשה זאת במטרה לנצל על גביו את כלל שטחי הבנייה המוקנים באופן מיידי, אלא יעשה בו שימוש ביניים עד שירצה לנצל את מלוא זכויות הבניה. אז בראייה אובייקטיבית של קונה סביר, נראה כי יהרוס את המבנה הקיים, ויקים מבנה מגורים חדש ומודרני תחתיו.

32 שטח ״מגרש״ 792 מ״ר, 136% עיקרי במקדם 1 + 92 מ״ר חדרי גג במקדם 1.3 + 168 מ״ר ממ״דים במקדם 1, בניכוי 36 מ״ר חדרי מדרגות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- מכאן אני סבור כי במקרה דנן החסם העיקרי להריסת המבנה קשור במצבו הקנייני של הנכס בכלל והרכב הבעלים בפרט (שהנו במושע של מס' רב יחסית של בעלים), ולאו דווקא בכדאיות הכלכלית האובייקטיבית להקמת מבנה חדש כפי שטוען שמאי המבקשת, שעה שלדעתו של הח"מ, הביא בחשבון מרכיב שווי גבוה מהנדרש לתרומת המחוברים הקיימים (ו/או החיסכון בעלות הבנייה של המחוברים הקיימים), ביחס למאפייני המבנה הקיים בכלל, ולגיל המבנה הקיים ומצבו הפיזי נכון למועד הקובע, בפרט.

(7) לעניין <u>המצב החדש</u> לאחר אישורה של תכנית ג/405:

- האמור ביחס למצב הקודם, נכון <u>ביתר שאת</u> בהתייחס למצב החדש הנדון בענייננו, שכן השטח האקווי' הסחיר במצב החדש הנו נרחב עוד יותר, המגיע לשטח של כ - 1,500 מ"ר (כולל ממ"דים שיש להתייחס גם אליו בבחינת השימוש המיטבי גם אם לא חייב בהיטל השבחה במימוש בהיתר), ואף מעבר לכך.
- על כן לא מצאתי לנכון לחזור על הדברים פעם נוספת גם בקשר לבחינת השימוש המיטבי במצב החדש.

(8) לאור האמור, בשימת דגש, למועד ההיסטורי של הקמת המבנה המקורי (כ - 50 שנים טרם למועד הקובע), לשטחו הבינוני ורמתו הבסיסית של המבנה הקיים, וכן לעובדה כי נכון למועד הקובע קיימת יתרה נרחבת של זכויות בניה בלתי מנוצלת, ניתן להניח במקרה דנן כי בראיית קונה סביר, השימוש המיטבי בנכס נכון למועד הקובע (1994), הנו הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים חדש תחתיו, תוך ניצול מיטבי של זכויות הבניה במלואן. האמור נכון ביחס לשני מצבי התכנון הנידונים בענייננו.

(9) יחד עם זאת אני סבור כי במקרה דנן יש מקום להביא בחשבון הפחתה בשיעור גבוה יותר מזו שהובאה בחשבון בשומת המשיבה למרכיב המושע (20%), ולהעמידה בשיעור של 30% (כפי שטען שמאי המבקשת[33]). יוער כי ההפחתה שניתנת למרכיב המושע משקפת תקופת דחייה למימוש של כ – 6 שנים נוספות, המאפשרת שימוש ביניים במבנה הקיים, ובכך מביאה בפועל לתקופת חיים כלכלית למבנה הקיים, העולה על 50 שנים (שהנה מקובלת וראויה ביחס למבנים אשר נבנו במהלך שנות ה – 40 של המאה הקודמת).

(10) <u>חיזוק לאמור ניתן למצוא</u>:

- בשומות מייעצות הקודמות[34] אשר נערכו בהתייחס לחלקה הגובלת בחלקה הנידונה (אליהן הפנה שמאי המשיבה), גם בהן נקבע כי המבנה הקיים <u>שם</u> הגיע לתום חייו הכלכליים נכון למועד הקובע הנדון בהשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג/405, בשנת 1994.
- בשומת השבחה קודמת שנערכה במבנה שבנדון, למימוש מכר דירה, במסגרתה חושבה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג/405 תחת הנחה כי המבנה הקיים סיים את חייו הכלכליים במועד זה.

33 ביחס לבחינת שווי המצב החדש, לאחר אישורה של תכנית ג/405.

34 שלמיטב ידיעתו של הח"מ נבחנו ואושרו ע"י כבוד ועדת ערר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- בבינוי שבוצע בתחום החלקות הסמוכות לנכס הנדון (ברחובות שינקין 22,24, ו – 26-28) אליו הפנה שמאי המשיבה. לעניין זה יוער שלא נסתר מעיני הח"מ (לפי מיטב בדיקתי), כי מצב הדברים במקרים אלה אינו זהה לזה הנדון בעניינו (מבחינת מצב הבינוי הקיים והרכב בעלי הזכויות), אך עדיין יש בו כדי לתמוך במסקנה הנוגעת לשימוש המיטבי ו/או הכדאיות הכלכלית האובייקטיבית במועד הקובע הנדון בעניינו, כפי שפורטה לעיל.

(11) יוער כי מעבר לכך, בחינת ההשבחה בדרך זו שומרת גם על עיקרון השוויון בין נישומים בכלל, ובתחום החלקה הנידונה בפרט, כאשר לא מצאתי בטיעוניו של שמאי המבקשת במקרה דנן, כדי לשנות את פני הדברים בכלל, ובאופן מהותי, אשר יצדיק סטייה (משמעותית) מהכרעות ושומות קודמות שניתנו בנושא, בפרט.

(12) <u>לעניין ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות גב/353, גב/258/א, גב / 385</u> :

- בהתייחס להכרעה שהתקבלה בנוגע לשימוש המיטבי במועד הקובע לאישורה של תכנית ג/405, אימצתי את המתודולוגיה בה נהג שמאי המשיבה (שתואמת גם לשומות המייעצות בחלקה הסמוכה), והבאתי בחשבון דחייה למימוש הזכויות עד תום חייו הכלכליים של המבנה הקיים, גם בהתייחס לתכניות אשר אושרו קודם לאישורה של תכנית ג/405.
- <u>מעבר לכך אציין כי</u> :

- האמור אף על הצד הזהיר, שכן לכל הפחות חלק מהזכויות אשר הוקנו למקרקעין בתכניות הקודמות (כגון תוספת חדרי גג), ניתנות למימוש מיידי ע"ג המבנה הקיים, ולפי הלכת פמיני ניתן היה לקבוע בגינם השבחה ללא דחייה עד תום החיים הכלכליים (ובמידת הצורך להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי "חדש על ישן" ודחיה למימוש בגין הרכב הבעלים / מושע),, אף על פי שבמועד מאוחר יותר (בשנת 1994), נקבע כי בהתייחס למצב הדברים במועד זה יש להרוס את המבנה הקיים.
- הן במתודולוגיה בה נקט שמאי המשיבה (שבמקרה דנן אומצה על הצד הזהיר על ידי הח"מ), והן אם היינו בוחנים את ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות אלה כתוספת למבנה הקיים (בהתייחס למועד הקובע ולזכויות שנוספו בכל אחת מהתכניות), תרומת המבנה הקיים מתקזזת בין שני מצבי התכנון, ובבחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות אלה אין מקום לבחון את ההשבחה בהתייחס לשווי מצב קודם כבנוי אל מול שווי מצב חדש כקרקע ריקה ופנויה, וכנגזרת גם אין ממש בטענתו של שמאי המבקשת לפיה בחינת ההשבחה בדרך זו נוגדת את הלכת פמיני ו/או את מבחן ההתעשרות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>כופר חניה</u>:

(1) במקרה דנן קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה:

- דרישת הוועדה לכופר חניה הינה בגין מקומות החניה החסרים לדירות הנוספות שהתווספו מכוח תמ"א/38 (בגינן לא נגבה כלל היטל השבחה).
- במועד הקובע לאישורה של תב"ע גב/405 לא חסרות חניות ליח"ד מכוח התב"ע.
- לאור האמור, אין מקום לקזז את כופר החניה, שכן לא חויבו כלל בגין שטחי תמ"א/38 בהיטל השבחה, וכן אין ל הביא בחשבון הפחתות או מטלות שאינן קיימות במועד הקובע לאישורה של תכנית גב/405.

(2) חיזוק לאמור מצאתי בשומת וועדה קודמת שנערכה במקרקעין שבנדון, ו/או בשומות מייעצות קודמות שנערכו בחלקות הסמוכות, בין היתר לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של התכניות הנידונות בעניינו (ללא מימוש זכויות נוספות מכח תמ"א/38), ובאלה לא הופחת תשלום כופר חניה ו/או כל תשלום אחר בעת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות אלה (בהן גם תכנית ג/ב/405). מצאתי כי מצב הדברים במקרה דנן (בכל הנוגע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות קודמות), אינו שונה ממצב הדברים הנדון שם, וכנגזרת גם לא מצאתי להפחית במקרה דנן את תשלום כופר החניה ששולם במקרה דנן בעת מימוש הזכויות.

(3) האמור לדעת החי"מ, עומד גם ב"הלכת פמיני", במסגרתה נקבע כי יש לבחון את ההשבחה הנובעת מאישורה של כל תכנית בנפרד, בהתאם למועד הקובע ולמשתנים הרלוונטיים באותו המועד.

ג. <u>פטור להרחבה / בנייה של דירה עד 140 מ"ר עפ"י סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב</u>:

(1) ראשית, אציין כי לא הוצגו בפני החי"מ תצהירי התחייבות בגין פטור מחובת תשלום היטל השבחה, אשר נחתמו כדין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין.

(2) שנית, אציין כי בהתייחס להוראות הפטור הקבוע בסעיף 19 (ג) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, אני בדעה כי יש להשית את תחולת הפטור בעניינו על שטח ההרחבה הנבנה בדירות התמורה אותן מקבלים הדיירים בלבד, ובהתייחס לשטח <u>העיקרי</u> הנוסף לדירה החדשה ביחס לשטחה במצב הקודם, ולא מעבר לכך.

(3) שלישית, אציין כי מעבר לאמור יש לבחון אם השטח הנוסף נכלל ב"סל הזכויות" מכח תמ"א 38 שהובא בחשבון בשומות הצדדים ובהחלטתו של החי"מ, בגינו מלכתחילה ניתן פטור מתשלום היטל השבחה, שכן לעיתים קיימת חפיפה בין השטח לגביו ניתן פטור מכח תמ"א 38, לבין השטח לגביו מבקשים להחיל פטור לפי סעיף 19 (ג) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

במצב דברים זה עולה השאלה האם ניתן להחיל את הפטור לפי ס' 19 (ג) (1), על אותו שטח חופף כאמור, שלגביו כבר הובא בחשבון פטור מכח תמ"א 38.

(4) לאור האמור, בשימת דגש לכך, כי לא הוצגו בפני החי"מ תצהירי התחייבות בגין פטור מחובת תשלום היטל השבחה, וכי שמאי המבקשת לא הציג בפני החי"מ את המסקנות העולות מכלל

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

המבחנים הנדרשים כאמור, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן אין מקום להחיל את הפטור הקבוע בסעיף 19 (ג) (1), זאת על אף שהדיון בנוגע לסוגיית החפיפה הקיימת בין סוגי הפטור השונים, מעלה טענות לכאן ולכאן.

(5) יובהר כי בהתייחס להחלטתי כאמור, למבקשים בעניינו, נשמרת הזכות להגשת תצהיר פטור מתשלום היטל השבחה בעתיד (ככל ויעמדו בתנאי הפטור כפי הקבוע בחוק).

8.4 **<u>תכנית גב/353 (מועד קובע 25.03.1982):</u>**

8.4.1 <u>עמדת שמאי **המשיבה**</u>:

א. <u>נתונים לשווי</u>:

(1) עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מס' 88 (נכון לתחילת 6/82) שווי קרקע בבנייה רוויה בגבעתיים במקום טוב כ **$400** למ"ר קרקע מבונה.

220,000 שקל קרקע לחדר (לפי 25 מ"ר לחדר), מתקבל 8,800 שקל למ"ר ולפי שער דולר של 22 שקל, מתקבל $400 במקום טוב.

(2) <u>להלן ערכים מתוך שומות מכריעות בסביבה</u>:

- בשומה מייעצת ברחוב שינקין 18 גוש 6166 חלק ה 332 קבעה השמאית המכריעה גב' לבנה אשד שווי קרקע למר"מ בסך **$320** .
- בשומה מייעצת ברחוב שינקין 18 גוש 6166 חלקה 332 אימץ השמאי המכריע מר אייל יצחקי את השומה המכרעת של לבנה אשד בחלקה.
- בשומה מכרעת ברחוב סירקין 4 גוש 6166 חלקה 229 קבע השמאי המכריע מר יצחק ברמן שווי קרקע למר"מ – **$320** בהתחשב במיקום מסחרי וצורה אי רגולרית.
- בשומה מכרעת ברחוב שינקין 48 גוש 6166 חלקה 707 קבע השמאי המכריע מר משה נדם שווי קרקע למר"מ – **$320**.

(3) בהתאם לאמור לעיל הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי מר"מ בסך **$320.**

ב. <u>תחשיב ההשבחה – שמאי המשיבה</u>:

(1) בהתאם לחישובי הזכויות צוינו זכויות בבקשה להיתר בגין 2 חדרי גג (23 מ"ר × 2) אשר משמשים כשטח בקומות ולא כחדרי יציאה לגג[35]

(2) הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור **0.3** בהתאם לשומות מייעצות ברחוב שנקין 18 לבניין דומה בחלקה הצמודה.

(3) השבחה : **50.74** ₪ = 58.333% (חלקים חייבים) × 0.0197 × 0.3 (דחיה) × $320 × 46 מ"ר.

(4) היטל השבחה : **25.37** ₪.

35 בהתאם לתכנית גב/מק/2002 ניתן לנייד שטחים בין הקומות כולל זכויות חדרי יציאה לגג.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.2 <u>עמדת שמאי **המבקשת**</u>:

א. ראשית, מפנה לטענה המקדמית כי כל שטח בניה בגג שאושר ע"ב תמ"א 38 פטור מהיטל השבחה עפ"י סעיף 11.1.3ה'.

ב. שנית, ולחילופי חילופין מפנה לאמור להלן.

ג. <u>נתונים לשווי</u>:

(1) שווי מ"ר מבונה: $320 - עפ"י שומת הוועדה.

(2) <u>שווי מ"ר בנוי במצב קודם</u>:

- שווי זכויות בניה : $320 / מ"ר מבונה
- עלות בניה לאחר ניכוי פחת : $140 / למ"ר
- שווי בנוי : $506 = $460 / למ"ר × 110% (יזמות חלקית)

ד. <u>תחשיב ההשבחה – שמאי המבקשת</u>:

שווי כמגרש ריק			
שטח בניה עפ"י שומת הוועדה (במ"ר)	שווי מ"ר מבונה עפ"י שומת הוועדה	מקדם בעלות משותפת	סה"כ שווי החלקה כפנוייה
856.00	$320	70%	$191,744
הערה: לא הובאו בחשבון עלויות הריסת המבנים ועלות יקרה במיוחד של מרתפי החניה			
שווי כבנוי			
שטח בנוי	**שווי למ"ר בנוי בבנייה וותיקה**		**סה"כ שווי הבניין ללא זכויות בניה נוספות**
752.46	$506		$380,745
הערה : הנ"ל **אינו** כולל את זכויות הבניה הקיימות עוד במצב התכנוני הקודם			
סיכום ההשבחה			
שווי במצב התכנוני החדש כמגרש ריק			$191,744
שווי במצב התכנוני הקודם כבנוי			$380,745
יתרה שלילית - כלומר אין כדאיות כלכלית			-$189,001

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>משתנים רלוונטיים לבחינת ההשבחה</u>:

(1) שווי מ״ר מבונה: $320 (כפי שמוסכם על שמאי הצדדים).

(2) שימוש מיטבי: ראו הכרעתי כפי שפורטה בסעיף 8.3.3 לעיל.

(3) חלקים חייבים בהיטל השבחה: 58.333% (כפי שמוסכם על שמאי הצדדים).

(4) מספר ושטח חדרי יציאה לגג: 4 בשטח של 23 מ״ר כ״א (בהתחשב בשימוש המיטבי, שומות מכריעות/מייעצות קודמות, ושומת השבחה קודמת שנערכה במקרקעין שבנדון ע״י הוועדה המקומית, במסגרת מימוש קודם).

(5) מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס / מושע: 0.3 (כפי שנקבע בשומת המשיבה).

ב. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:**

(1)	תוספת בנייה בחדרי הגג		92 מ״ר = 4 X 23 מ״ר
(2)	תוספת שטח אקוו׳ בקומת הגג	1.3[36]	119.6 מ״ר
(3)	מקדם דחייה	0.3	35.88 מ״ר
(4)	שווי מ״ר מבונה אקווי׳		$ 320
(5)	**סה״כ השבחה במעוגל**		**$ 11,481.6**
(6)	**בש״ח ליום 09.04.1982 (0.0197 ₪/$)**		**226.18 ₪**
(7)	**חלקים חייבים**	**58.333%**	**131.94 ₪**

36 מגלם את תרומת מרפסת הגג (וכפי שנקבע בשומות מייעצות / וועדה מקומית קודמות).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.5 **<u>תכנית גב/258/א' (מועד קובע 16.12.1982):</u>**

8.5.1 <u>עמדת שמאי **המשיבה**</u>:

א. <u>נתונים לשווי</u>:

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

(2) <u>להלן ערכים מתוך שומות מכריעות בסביבה</u>:

- בשומה מייעצת ברחוב שינקין 18 גוש 6166 חלק ה 332 קבעה השמאית המכריעה גב' לבנה אשד שווי קרקע למר"מ בסך **480$**.
- בשומה מייעצת ברחוב שינקין 18 גוש 6166 חלקה 332 אימץ השמאי המכריע מר אייל יצחקי את השומה המכרעת של לבנה אשד בחלקה.
- בשומה מכרעת ברחוב שינקין 48 גוש 6166 חלקה 707 קבע השמאי המכריע מר משה נדם שווי קרקע למר"מ – **430$**.

(3) בהתאם לאמור לעיל הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי מר"מ בסך **480$.**

ב. <u>תחשיב ההשבחה מתכנית גב/258/א' (מועד קובע 16.12.1982) – שמאי המשיבה</u>:

(1) מהות ההשבחה תוספת שטח עיקרי.

(2) עפ"י התכנית אחוזי הבנייה באזור מגורים ב'-2 הוגדלו ל- 3 קומות × 42% וסה"כ 126%.

(3) מצב קודם ניתן היה לבנות 30% עיקרי × 3 קומות + 30% מרפסות (מהשטח עיקרי) כאשר 1/3 משטח המרפסות ניתנות היו לקירוי.

(4) שטח החלקה נטו: 750 מ"ר

(5) בשני מצבי התכנון 36 מ"ר חדרי מדרגות (12 מ"ר × 3) כחלק מהשטח העיקרי.

(6) מצב קודם:

	שטח במ"ר	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
עיקרי 90%	675	1	675
מרפסות פתוחות	135	0.5	67.5
מרפסות סגורות	67.5	1	67.5
סה"כ			810 מ"ר אקו'

(7) מצב חדש: **945 מ"ר** = מקדם 1 × 126% × 750 מ"ר (שטח חלקה נטו)

(8) <u>תחשיב ההשבחה -שמאי המשיבה</u>:

תוספת במ"ר אקו'	135
שווי קרקע למר"מ אקו'	480$
סה"כ ההשבחה	64,800$
דחיה 0.3X	19,440$
ב ₪ ליום 31/12/82 לפי שע"ח 0.033 $/₪	641 ₪
היטל השבחה בשלמות 50%	320.5 ₪
חלקים חייבים 58.333% X	**187** ₪

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.5.2 עמדת שמאי **המבקשת**:

א. נתונים לשווי:

(1) שווי מ״ר מבונה: $480, עפ״י שומת הוועדה.

(2) שווי מ״ר בנוי במצב קודם:

- שווי זכויות בניה: $480 / מ״ר מבונה
- עלות בניה לאחר ניכוי פחת: $159 / למ״ר
- שווי בנוי: $703 = $639 / למ״ר × 110% (יזמות חלקית)

ב. תחשיב ההשבחה – שמאי המבקשת:

שווי כמגרש ריק			
שטח בניה עפ"י שומת הוועדה (במ"ר)	שווי מ"ר מבונה עפ"י שומת הוועדה	מקדם בעלות משותפת	סה"כ שווי החלקה כפנוייה
991.00	$480	70%	$332,976
הערה: לא הובאו בחשבון עלויות הריסת המבנים ועלות יקרה במיוחד של מרתפי החניה			
שווי כבנוי			
שטח בנוי	שווי למ"ר בנוי בבנייה וותיקה	סה"כ שווי הבניין ללא זכויות בניה נוספות	
752.46	$703	$528,979	
הערה: הנ"ל **אינו** כולל את זכויות הבניה הקיימות עוד במצב התכנוני הקודם			
סיכום ההשבחה			
שווי במצב התכנוני החדש כמגרש ריק	$332,976		
שווי במצב התכנוני הקודם כבנוי	$528,979		
יתרה שלילית - כלומר אין כדאיות כלכלית	-$196,003		

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.5.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>משתנים רלוונטיים לבחינת ההשבחה</u>:

(1) שווי מ״ר מבונה: 8,000 ₪ (כפי שמוסכם על שמאי הצדדים).

(2) שימוש מיטבי: ראו הכרעתי כפי שפורטה בסעיף 8.3.3 לעיל.

(3) חלקים חייבים בהיטל השבחה: 58.333% (כפי שמוסכם על שמאי הצדדים).

(4) מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס / מושע: 0.3 (כפי שנקבע בשומת המשיבה).

(5) שטח חדרי יציאה לגג מתקזז בין שני מצבי התכנון.

ב. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:**

(1)	שטח אקוו׳ מצב קודם		855.36 מ״ר[37]
(2)	שטח אקוו׳ מצב חדש (לפי הוראות תכנית גב/258א׳)		997.92 מ״ר[38]
(3)	סה״כ תוספת שטח אקוו׳		142.56 מ״ר
(4)	מקדם דחייה	0.3	42.76 מ״ר
(5)	שווי מ״ר מבונה אקווי׳		480 $
(6)	**סה״כ השבחה במעוגל**		**20,528.64 $**
(7)	**בש״ח ליום 31.12.1982 (0.033 ₪/$)**		**677.44 ₪**
(8)	**חלקים חייבים**	**58.333%**	**395.17 ₪**

37 שטח ״מגרש״ 792 מ״ר, 90% עיקרי במקדם 1 + 142.56 מ״ר מרפ׳ פתוחות במקדם 0.5 + 71.28 מ״ר מרפ׳ מקורות במקדם 1.

38 שטח ״מגרש״ 792 מ״ר, 126% עיקרי במקדם 1

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.6 **<u>תכנית גב/385 (מועד קובע 25.08.1987):</u>**

8.6.1 <u>עמדת שמאי **המשיבה**</u>:

א. <u>נתונים לשווי</u>:

(1) עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מס' 97 (מיוני 1987) שווי קרקע בבנייה רוויה בגבעתיים במקום מעולה נע בטווח של 560$ - 440$ למ"ר קרקע מבונה (11,000$ - 14,000$ קרקע לחדר. שווי קרקע באזור בינוני 360$ - 280$ למ"ר קרקע מבונה (7,000$ - 9,000$ קרקע לחדר).

(2) <u>להלן ערכים מתוך שומות מכריעות בסביבה</u>:

- בשומה מכרעת ברחוב אחדות העבודה 2 א' גוש 6167 חלקה 261 קבעה השמאית המכריעה גב' דנה שיחור שווי קרקע למר"מ בסך 440$ לפני התאמות מיקום ועורפיות.
- בשומה מכרעת ברחוב קק"ל 7 גוש 6167 חלקה 219 קבעה השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שווי קרקע למר"מ בסך 450$.
- בשומה מכרעת ברחוב ויצמן מס' 16 א' קבע השמאי המכריע מר בצלאל קציר שווי קרקע למר"מ לשנת 1987 בסך של 400$.
- בשומה מכרעת ברחוב ז'בוטינסקי מס' 47 גוש 6160 חלקה 68 קבע השמאי המכריע מר ניקי פרימו שווי קרקע למר" מ לשנת 1987 בסך של 500$.

(3) בהתאם לאמור לעיל הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי מר"מ בסך **480$.**

ב. <u>תחשיב ההשבחה – שמאי המשיבה</u>:

בהתאם לתכנית, באזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 3 קומות ומעלה יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5% משטח המגרש לשם התקנת מעלית או מכפלה של אותם מספר המעליות שיותקנו באותו בניין.

בהתאם לבקשה להיתר – 2 מעליות בבניין.

השבחה = **13,914** ₪ = 58.333% × 1.58889 ₪ × 0.417 [39] × 480$ × 10% × 750 מ"ר.

היטל ההשבחה (50%) = **6,957** ₪

39 מקדם דחייה, כ- 15 שנים בשיעור היוון של 6%. בהתאם למס' השנים בעקרונות הדחיה שנקבעו בשומות המכריעות בחלקה 332 הצמודה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.6.2 עמדת שמאי **המבקשת**:

א. נתונים לשווי:

(1) שווי מ"ר מבונה: $480, עפ"י שומת הוועדה.

(2) שווי מ"ר בנוי במצב קודם:

- שווי זכויות בניה: $480 / מ"ר מבונה
- עלות בניה לאחר ניכוי פחת: $206 / למ"ר
- שווי בנוי: $639 = $755 / למ"ר × 110% (יזמות חלקית)

ב. תחשיב ההשבחה – שמאי המבקשת:

שווי כמגרש ריק			
שטח בניה עפ"י שומת הוועדה (במ"ר)	שווי מ"ר מבונה עפ"י שומת הוועדה	מקדם בעלות משותפת	סה"כ שווי החלקה כפנוייה
1,066.00	$480	70%	$358,176
הערה: לא הובאו בחשבון עלויות הריסת המבנים ועלות יקרה במיוחד של מרתפי החניה			
שווי כבנוי			
שטח בנוי	שווי למ"ר בנוי בבנייה וותיקה	סה"כ שווי הבניין ללא זכויות בניה נוספות	
752.46	$755	$568,107	
הערה: הנ"ל **אינו** כולל את זכויות הבניה הקיימות עוד במצב התכנוני הקודם			
סיכום ההשבחה			
שווי במצב התכנוני החדש כמגרש ריק		$358,176	
שווי במצב התכנוני הקודם כבנוי		$568,107	
יתרה שלילית - כלומר אין כדאיות כלכלית		-$209,931	

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.6.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>משתנים רלוונטיים לבחינת ההשבחה</u>:

(1) שווי מ״ר מבונה: $480 (כפי שמוסכם על שמאי הצדדים).

(2) שימוש מיטבי: ראו הכרעתי כפי שפורטה בסעיף 8.3.3 לעיל.

(3) חלקים חייבים בהיטל השבחה: 58.333% (כפי שמוסכם על שמאי הצדדים).

(4) מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס / מושע: 0.417 (כפי שנקבע בשומת המשיבה).

ב. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:**

(1)	תוספת שטח אקוו' מצב חדש		79.2 מ״ר[40]
(2)	מקדם דחייה	0.417	33.02 מ״ר
(3)	שווי מ״ר מבונה אקווי'		$ 480
(4)	**סה״כ השבחה במעוגל**		**$ 15,852.67**
(5)	**בש״ח ליום 09.09.1987 (1.5889 ₪/$)**		**₪ 25,188.44**
(6)	**חלקים חייבים**	**58.333%**	**₪ 14,693.09**

8.7 **<u>תכנית גב/405 (מועד קובע 02.09.1994)</u>:**

8.7.1 <u>עמדת שמאי **המשיבה**</u>:

א. <u>נתונים לשווי</u>:

(1) <u>להלן ערכים מתוך שומות מכריעות בסביבה</u>:

- בשומה מייעצת ברחוב שינקין 18 גוש 6166 חלקה 332 לתכנית גב/405 קבעה השמאית המכריעה גב' לבנה אשד שווי קרקע למר״מ בסך 2,400 ₪ (כ $800).
- בשומה מייעצת ברחוב שינקין 18 גוש 6166 חלקה 332 אימץ השמאי המכריע מר אייל יצחקי את השומה המכרעת של לבנה אשד בחלקה.
- שומה מכרעת רחוב הכנסת מס' 10 פינת רחוב ברדיצ'בסקי מס' 28, גוש 6160 חלקה 558/5 בשומה מכרעת של מר בצלאל קציר חושב שווי למר״מ בסך של – $1,100 ומקדם לפרגולה במרפסת הגג 0.1.
- בשומה מכרעת ברחוב ז'בוטינסקי מס' 47 קבע השמאי המכריע מר ניקי פרימו שווי קרקע למר״מ בסך $1,000.
- בשומה מכרעת ברחוב שינקין 48 קבע השמאי המכריע מר משה נדם שווי קרקע למר״מ לבנייה רוויה בסך $1,000.
- בשומה מכרעת ברחוב סירקין 4 גוש 6166 חלקה 229 קבע השמאי המכריע מר יצחק ברמן שווי קרקע למר״מ בסך $850 בהתחשב במיקום מסחרי וצורה אי רגולרית.

40 79.2 מ״ר = 10% x 792 מ״ר (שטח ״מגרש״)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>תחשיב ההשבחה (שמאי המשיבה)</u>:

(1) <u>מצב קודם</u>:

- 1,020 מ״ר = (126% + 10% בגין מעליות) 136% × 750 מ״ר.
- שטח עיקרי ב- 3 קומות, (כולל 12 מ״ר חדר מדרגות לקומה × 3 על חשבון שטח עיקרי)
- סה״כ שטח עיקרי במצב קודם (לא כולל 12 מ״ר מדרגות לקומה) = 984 מ״ר + 46 מ״ר זכויות בגין 2 חדרי גג בהתאם למצוין בבקשה להיתר <u>וסה״כ 1,030 מ״ר</u>.

(2) <u>מצב חדש</u>:

- שטחי הבניה כוללים 333 מ״ר עיקרי× 4 קומות וסה״כ 1,332 מ״ר שטח עיקרי + תוספת שטחי שירות בתב״ע כולל שטח עבור חדר מדרגות בכל קומה + חדרי גג 46 מ״ר וסה״כ 1,378 מ״ר עיקרי + 37.5 מ״ר זכויות בגין מעלית (5% לכל מעלית) וסה״כ 1,415.5 מ״ר כולל מעלית.
- סה״כ שטח עיקרי בהתאם לבקשה להיתר לחיוב מכוח תב״ע בהתאם לצביעת זכויות כמפורט לעיל – 1,410.97 מ״ר, ובהתאם החיוב במצב החדש <u>עד 1,410.97 מ״ר.</u>

ג. <u>טענות משלימות / מענה לטענות שמאי המבקשת</u>:

(1) <u>השימוש היעיל והטוב במועד תכנית גב/405</u>:

- שמאי המבקשים טוען כי השימוש היעיל והטוב במועד הקובע של התכנית (2/9/1994) הינו המבנה הקיים, והציג תחשיב ולפיו שווי הדירות במבנה הישן גבוה משווי זכויות הבניה בתכנית גב/ 405.
- יוער כי נתוני השווי שציין שמאי המבקשים מרחוב המרי ורחוב שינקין אינם רלוונטיים לבניין הנדון שמהווה בניין ישן בבינוי של 2 קומות בלבד וללא חניות.
- רחוב שינקין בקטע הנדון בעברו הדרומי, כולל בניינים ישנים בני 2 קומות שנבנו בשנות הארבעים.
- בניינים רבים ברחוב המרי וכן ברחוב שינקין כולל בקטע הנדון מעברו הצפוני מהווים בניינים חדישים יותר שחלקם נבנו בשנות השבעים בני 4-3 קומות על עמודים כולל חניות. (לדוגמא - הבניינים מול החלקה שבנדון שנבנו בשנת 1970 ו 1973 מרחוב שינקין 17-15 הכוללים חניות). לא ניתן להסיק משומת המבקשים לאלו נתוני השוואה לדירות מרחוב שינקין והמרי התייחס והאם ניתן להשוותם לבניין הנדון.
- ערכי השווי של הדירות ברחוב שינקין והמרי בבניינים החדישים יותר הינם גבוהים משמעותית מהבניין הנדון המהווה בניין ישן שנבנה בשנת 1947 וללא חניות.
- בהתאם לבינוי הישן בבניינים בקטע הנדון, אושרה תכנית תכנית גב/405 הכוללת רק את הבניינים הישנים (רובם דו קומתיים) מעברו הדרומי בלבד בקטע הנדון של רחוב שינקין (מרחוב המפנה ממערב לרחוב הכנסת ממזרח) ואינה כוללת את הבניינים החדישים יותר שנבנו מעברו הצפוני.
- כאמור לעיל, ברחוב שינקין וגם ברחוב המרי קיימים בניינים חדישים יותר מהבניין שבנדון ויתכן כי הנתונים שצוינו הינם מדירות מבניינים חדישים עם חניות ואינם ברי השוואה לדירות בבניין הנדון.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- כמו כן, שטחי הבניה שציין שמאי המבקשים כוללים 2 חדרי מדרגות בכל קומה, אשר חושבו בשומת המבקשים כחלק משטח הדירות.
- בהתאם לזכויות שניתנו בתב"ע גב/ 405 נבנו מס' בניינים בקטע הנדון של רחוב שינקין (בניינים שנבנו ברחוב שינקין מס' 28-22) בהתאם לתב"ע, לאחר הריסת הבתים הישנים הדו קומתיים, וללא זכויות מתמ"א/38.
- ברחוב שינקין מס' 24 לדוגמא ניתן היתר בניה מס' 98000232 מיום 23/4/1998 לבקשה שהוגשה כבר בשנת 1995 (בקשה מס' 950217) – הריסת בניין בן 2 קומות ובניית בניין חדש בהתאם לתב"ע גב/405.
- הבניין שבנדון נבנה בשנת 1947 בבינוי חלקי בלבד ב 2 קומות (קרקע + א'), וגם בשומה מייעצת לוועדת ערר בחלקה 332 הצמודה מרחוב שינקין מס' 18, הכוללת בניין בעל מאפיינים דומים בן 2 קומות, קבעה השמאית המכריעה גב' לבנה אשד כי במועד הקובע בשנת 1994 השימוש היעיל והטוב הינו לבניית בניין חדש בהתאם לזכויות שנקבעו בתכנית גב/405, והשימוש המיטבי בנכס הינו קרקע ריקה ופנויה.
- בהתאם לדחייה למושעא שחושבה בשומתי, החיוב בהיטל השבחה בגין הזכויות בתכנית נערך לתקופה של מעל 50 שנה מהקמת הבניין הנדון שנבנה במימוש חלקי בלבד ב- 2 קומות.

סה"כ שטח לחיוב במצב החדש בהתאם לצביעת זכויות - 380.97 מ"ר תוספת שטח עיקרי.
380.97 מ"ר X 2,400 ₪ למר"מ X 0.8 מושע X 83.333% חלקים חייבים = 609,550 ₪
היטל ההשבחה 50% = **304,775** ₪

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.7.2 עמדת שמאי **המבקשת** :

א. נתונים לשווי :

(1) שווי מ״ר מבונה : 2,400 ₪, עפ״י שומת הוועדה.

(2) שווי מ״ר בנוי במצב קודם : 4,500 ₪.

(3) הנ״ל מתבסס על שומתה המייעצת של לבנה אשד לנכס הצמוד – שינקין 18 (גו״ח 6166/332) :

״להלן נתונים לגבי עסקאות בדירות מיד שניה, בסביבת נשוא השומה, מהתקופה שבין 2/1994 - 9/1993 כפי שעולים משומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי א. נזרי , לגבי חלקה 712 בגוש 6168 (רח׳ סירקין 24 א׳ גבעתיים):״

כתובת	תיאור	קומה /מתוך	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
רח' שינקין	דירה בת 2 חדרים בשטח של 60 מ"ר	קרקע	$94,000	כ - 1,560 $
רח' המרי	דירה בת 1½ חדרים בשטח של 49 מ"ר	1/4	$72,500	כ - 1,480 $
רח' המרי	דירה בת 2½ חדרים בשטח של 76 מ"ר	1/2	$121,000	כ - 1,600 $
רח' המרי	דירה בת 2 חדרים בשטח של 70 מ"ר	1/3	$112,500	כ - 1,600$

ב. תחשיב ההשבחה (שמאי המבקשת) :

שווי כמגרש ריק			
שטח בניה עפ"י שומת הוועדה (במ"ר)	**שווי מ"ר מבונה עפ"י שומת הוועדה**	**מקדם בעלות משותפת**	**סה"כ שווי החלקה כפנוייה**
1,410.97	₪ 2,400	70%	₪ 2,370,430
הערה: לא הובאו בחשבון עלויות הריסת המבנים ועלות יקרה במיוחד של מרתפי החניה			
שווי כבנוי			
שטח בנוי	**שווי למ"ר בנוי בבנייה וותיקה**	**סה"כ שווי הבניין ללא זכויות בניה נוספות**	
752.46	₪ 4,500	₪ 3,386,070	
הערה : הנ"ל **אינו** כולל את זכויות הבניה הקיימות עוד במצב התכנוני הקודם			
סיכום ההשבחה			
שווי במצב התכנוני החדש כמגרש ריק		₪ 2,370,430	
שווי במצב התכנוני הקודם כבנוי		₪ 3,386,070	
יתרה שלילית - כלומר אין כדאיות כלכלית		**-₪ 1,015,640**	

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.7.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>משתנים רלוונטיים לבחינת ההשבחה</u>:

(1) יתרת שטח חייב בהיטל השבחה: 214.25 מ״ר[41]

(2) שווי מ״ר מבונה: 2,400 ₪ (כפי שמוסכם על שמאי הצדדים).

(3) שימוש מיטבי: ראו הכרעתי כפי שפורטה בסעיף 8.3.3 לעיל.

(4) חלקים חייבים בהיטל השבחה: 83.333% (כפי שמוסכם על שמאי הצדדים).

(5) מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס / מושע: 0.7. ראו הכרעתי כפי שפורטה בסעיף 8.3.3 לעיל.

ב. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:**

(1)	יתרת שטח חייב		214.25 מ״ר
(2)	מקדם דחייה	0.7	149.97 מ״ר
(3)	שווי מ״ר מבונה אקווי׳		2,400 ₪
(4)	**סה״כ השבחה במעוגל**		**359,940** ₪
(5)	**חלקים חייבים**	**83.333%**	**299,948** ₪

8.8 **<u>תכנית גב/מק/550 (מועד קובע 27.09.2011)</u>:**

8.8.1 <u>עמדת שמאי **המשיבה**</u>:

א. <u>נתונים לשווי</u>:

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

- המגרש הינו צר וארוך וגובל מדרום עם בית הקברות העירוני.
- המגרש ביעוד אזור מגורים ב׳ - 2 137% עיקרי + חדרי גג.
- שטח החלקה לחישוב זכויות – 1,137 מ״ר.
- בהתאם לחוזה המכר זכויות החוכרים בממ״י ליח״ד 1 בקיבולת בנייה של 160 מ״ר.
- סעיף 6.ה לחוזה מציין כי ה קונים ישלמו כ 1,500,000 ₪ דמי היתר לממ״י.
- התמורה המוצהרת למס שבח – 18,000,000 ₪, כאשר כאמור לעיל, בהתאם לחוזה על הקונים לשלם עוד כ 1,500,000 ₪ בגין דמי ההיתר.
- מס שבח העריך את שווי המכירה ב 19,500,000 ₪ (דיווח עסקה במערכת מידע נדל״ן של רשות המיסים).
- לחלקה הוגשה בקשה להיתר מס׳ 20090244 אשר אושרה בוועדת משנה מיום 26/8/2010 ובגין תוספת % הבנייה שביקשו בבקשה להיתר לתוספת מעליות, תוספת קומות, מרתף וכו׳, נדרשו הרוכשים לתשלום היטל השבחה בסך של 1,059,000 ₪.
- ניתן היתר בנייה למגרש מספר היתר – 20110061 .
- בהתאם לתכנית הבקשה להיתר אושרה בחלקה בניית 33 יח״ד ב- 2 אגפים.

41 214.25 מ״ר = 79.2 מ״ר – 142.56 מ״ר – 119.6 מ״ר – 555.61 מ״ר

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- להלן שטחי הבנייה שאושרו בחלקה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

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

(2) השמאי המכריע מר יצחק ברמן קבע בשומה מכרעת ברחוב קק"ל מס' 45 גוש 6154 חלקה 467 שווי קרקע למר"מ בסך של 8,200 ₪ למועד 23.08.2010.

(3) השמאי המכריע מר משה נדם קבע בשומה מכרעת ברחוב שינקין מס' 48 גוש 6616 חלקה 707 שווי קרקע למר"מ בסך של 8,000 ₪ למועד 15,03.2011.

ב. משתנים רלוונטיים לבחינת ההשבחה ותחשיב ההשבחה (שמאי המשיבה):

- בהתאם להחלטת הוועדה אושרו 2 דירות גג מעל 2 דירות בקומה שמתחת.
- טרם אישור תכנית גב/מק/550 ניתן היה לבנות דירת גג מעל 2 דירות בקומה מתחת כמצוין בתכנית גב/מק/ 2002.
- בהחלטת הוועדה צוין כי מאשרים בהקלה את 2 דירות הגג בבקשה, מעל 2 דירות בלבד בקומה מתחת.
- נלקח בחשבון כי ניתן לבנות את 2 דירות הגג, בהתאם לתכנית גב/מק/550.
- בהתאם לזכויות בתכנית התווספה דירה נוספת בקומה העליונה (ללא תוספת שטח) ובהתאם ביטול שטח שולי ותוספת יח"ד המוערכים במקדם 0.2.
- שטח דירת גג נוספת לא כולל ממ"ד בהתאם לבקשה – 81.52 מ"ר.
- 81.52 מ "ר + 50 מ"ר מרפסת × 0.3 מקדם מרפסת גג = 96.52 מ"ר אקו'.
- השבחה: **123,546** ₪ = 0.8 (מושעא) × 0.2 × 96.52 מ"ר אקווי'
- היטל ההשבחה (50%) = **61,773** ₪

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.8.2 עמדת שמאי **המבקשת**:

א. מפנה לטענה המקדמית כי כל שטח בניה בגג שאושר ע"ב תמ"א 38 פטור מהיטל השבחה עפ"י סעיף 11.1.3ה'.

ב. כמו כן, השימוש המיטבי (אם בכלל) היה בנייה על הבניין הקיים הפטורה מהיטל השבחה. לכן בהתחשב בשילוב של בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38, פס"ד פמיני והבינוי הקיים אין כדאיות כלכלית להריסת המבנה ועל כן לא חלה השבחה.

ג. למעלה מן הצורך, בחן את שווי המקרקעין בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ד. נתונים לשווי:

(1) שווי מ"ר מבונה: 8,000 ₪, עפ"י שומת הוועדה.

(2) שווי מ"ר בנוי בדירות מבנייה וותיקה בסביבת הנכס: **18,000** ₪ / **מ"ר בנוי**. (על הרף הנמוך בהתחשב בנטרול פוטנציאל תכנוני ככל שקיים וכן התאמות לשטח שהובא בחשבון).

(3) להלן עסקאות השוואה מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך עיסקה	כתובת	גו"ח	מס' חדרים	שטח מדווח	קומה	מתוך	שנת בניה	מחיר מדווח	מחיר למ"ר בנוי מדווח
07/07/2011	שינקין 40	6166-54-23	3	60	3	4	1950	₪ 1,095,000	₪ 18,250
25/09/2011	אפנר 3	6166-577-5	3	64	1	3	1970	₪ 1,320,000	₪ 20,625
01/08/2011	המרי 35	6166-90-14	2.5	50	3	3	1950	₪ 1,200,000	₪ 24,000
19/06/2011	שנקין 47	6166-21	2	56	2	4	1948	₪ 960,000	₪ 17,143
12/06/2011	שנקין 32	6166-238-11	2	50	1	3	1970	₪ 1,180,000	₪ 23,600
15/09/2011	שנקין 94	6166-164-15	2.5	46	1	4	1950	₪ 1,095,000	₪ 23,804
26/07/2011	שנקין 17	6166-630-3	2.5	53	1	4	1950	₪ 1,225,000	₪ 23,113
23/08/2011	שנקין 79	6166-344-37	3	65	3	3	1955	₪ 1,020,000	₪ 15,692
17/08/2011	שנקין 94	6166-164-24	2	48	2	3	1955	₪ 1,030,000	₪ 21,458
05/07/2011	כצנלסון 149	6166-408	2	50	קרקע	4	1950	₪ 910,000	₪ 18,200

ה. תחשיב ההשבחה מתכנית גב/מק/550 (מועד קובע 27.09.2011) - שמאי המבקשת:

שווי כמגרש ריק			
שטח בניה[42]	שווי מר"מ [42]	מקדם מושעא	סה"כ שווי החלקה כפנויה
1,430.27 מ"ר	₪ 8,000	0.7	₪ 8,009,534
הערה: לא הובאו בחשבון עלויות הריסת המבנים ועלות יקרה במיוחד של מרתפי חניה			
שווי כבנוי			
שטח בנוי	שווי למ"ר בנוי בבנייה וותיקה		סה"כ שווי הבניין ללא ז.ב נוספות
752.46 מ"ר	₪ 18,000		₪ 13,544,280
הערה: הנ"ל **אינו** כולל את ז.ב הקיימות עוד במצב התכנוני הקודם לרבות תמ"א 38 המבוקשות בהיתר			
סיכום ההשבחה			
שווי מצב התכנוני חדש כמגרש ריק			₪ 8,009,534
שווי במצב התכנוני הקודם כבנוי			₪ 13,544,280
סה"כ יתרה שלילית – כלומר אין כדאיות כלכלית			(-) ₪ 5,534,746

42 עפ"י שומת הוועדה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.8.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>משתנים רלוונטיים לבחינת ההשבחה</u>:

(1) שווי מ״ר מבונה: 8,000 ₪ (כפי שמוסכם על שמאי הצדדים).

(2) שימוש מיטבי: ראו הכרעתי כפי שפורטה בסעיף 8.3.3 לעיל.

(3) עצם החבות בגין ״תכניות גגות״: ראו הכרעתי כפי שפורטה בסעיף 8.2.2 ו׳ לעיל.

(4) מהות ההשבחה: מתן אפשרות להקמת דירת גג נוספת (אל מול הקמה של חדרי יציאה לגג), המביאה לביטול שוליות שטחים והגדלת מס׳ יח״ד. לעניין מהות ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית גב/מק/550, אפנה גם להכרעה קודמת שניתנה ע״י הח״מ בגו״ח 6154/10 (רח׳ ישראל טייבר 13 גבעתיים).

(5) מקדם שיפור תכנוני: 0.2 (כפי שנקבע בשומת המשיבה ובהכרעתי הקודמת אשר דנה בנושא זה).

(6) שטח חייב בהיטל השבחה: 96.52 מ״ר אקוו׳ (כפי שנקבע בשומת המשיבה). האמור על הצד הזהיר, ובהתחשב בכך כי שטח זה מביא בחשבון אפשרות הקמת דירת גג עצמאית מכח תכנית גב/מק/2002 (בגינה לא חושבה השבחה, ככל וקיימת, בשומת המשיבה).

(7) חלקים חייבים בהיטל השבחה: 100% (כפי שנקבע בשומת המשיבה).

ב. בהתחשב באמור, אימצתי על הצד הזהיר את מסקנת ההשבחה המתקבלת במדרגה זו (בסך של כ – 123,546 ₪), כפי שעולה משומת המשיבה, ולא מצאתי למקום לשנותה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9. סיכום ההכרעה:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה לחלקה בשלמות	החלק החייב בהשבחה[43]	ההשבחה לחלק החייב	היטל השבחה לחלק החייב
גב/353	09.04.1982	₪ 226.18	58.333%	₪ 131.94	₪ 65.97
גב/258א'	31.12.1982	₪ 677.44	58.333%	₪ 395.17	₪ 197.58
גב/385	09.09.1987	₪ 25,188.44	58.333%	₪ 14,693.09	₪ 7,346.58
גב/353/ד'	12.08.1994	₪ 0	-----	₪ 0	₪ 0
גב/405	02.09.1994	₪ 359,940	83.333%	₪ 299,948	₪ 149,974
גב/258/ו'	06.11.1998	₪ 0	-----	₪ 0	₪ 0
גב/מק/353/ה'	08.12.1998	₪ 0	-----	₪ 0	₪ 0
גב/מק/2002	08.04.2003	₪ 0	-----	₪ 0	₪ 0
גב/353/ו'	30.01.2005	₪ 0	-----	₪ 0	₪ 0
גב/מק/550	27.09.2011	₪ 123,546	100%	₪ 123,546	₪ 61,773

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

43 כפי שנקבע בשומת המשיבה ומוסכם על שמאי המבקשת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10. נספח להחלטה :

10.1 שטח פטור / חייב בהיטל השבחה – שמאי המשיבה:

שטח חלקה נטו– 750 מ״ר

צביעת זכויות:

להלן סה״כ שטחי הבניה המותרים בהתאם לתב״ע + זכויות תמ״א/38 בחלקה :

שטח מותר לבניה לפי תב"ע		שטח המגרש נטו 750.00 מ"ר
גב/405	4 קומות X 333.00 מ"ר = 1332.00 מ"ר	
גב/258 תוספת מעלית	5 % X 750.00 מ"ר = 37.50 מ"ר	
תוספת 2 קומות	5 % X 750.00 מ"ר = 37.50 מ"ר	
תוספת מרתף חניה	5 % X 750.00 מ"ר = 37.50 מ"ר	
חדרי יציאה לגג לפי תכנית גגות	X2 40.00 מ"ר = 80.00 מ"ר	
סה"כ מותר לפי תב"ע:	1524.5 מ"ר	
תמ"א 38 על תיקוניה		
מ"ר 793.20 =קומות X2.5	שטח קומה טיפוסית מורחבת	
הרחבת דירות קיימות 12	מ"ר 12=156 X 13	
סה"כ מותר לפי תמ"א 38:	949.20 מ"ר	
סה"כ מותר לפי תמ"א 38 ותב"ע:	2473.70 מ"ר	

שטחים לפי תב"ע		
		שטח במ"ר
עיקרי		1,332
מעלית	5%	37.5
קומות	5%	37.5
מרתף	5%	37.5
חדרי גג	80	80.0
סה"כ תב"ע		**1,524.5**
שטחי תמ"א תיקון 3א		
קומה טיפוסית מורחבת * 2.5		793.2
הרחבות דירות קיימות	13*12	156.0
סה"כ זכויות מתמ"א/38		**949.2**

סה"כ תב"ע + תמ"א	**2,473.70**
שטח עיקרי מבוקש בתכנית ההגשה	**2,360.17**
שטח עיקרי לא מנוצל	**113.53**
סה"כ שטח לחיוב מכח תב"ע בהתאם לבקשה להיתר, לאחר הפחתת שטח תמ"א/38 פטור	**1,410.97**

-בהתאם לצביעת זכויות כמפורט לעיל, שטח עיקרי לא מנוצל וללא חיוב בהיטל השבחה מכוח תב״ע – 113.53 מ״ר. בהתאם לא נערך חיוב בגין 34 מ״ר תוספת הזכויות בתכנית גב/353/ו (17 מ״ר שטח הרחבה לכל חדר גג 2X) + 37.5 מ״ר שטח עיקרי שלא חויב בתכנית גב/מק/2002 ל 5% בגין מרתף, 37.5 מ״ר שטח עיקרי בתכנית גב/258/ו בגין תוספת 2 קומות והיתרה 4.53 מ״ר לקיזוז בתכנית גב/405.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.2 **<u>שטח פטור / חייב בהיטל השבחה – שמאי המבקשת:</u>**

<u>השטח העיקרי במצב התכנוני החדש עפ"י הבקשה להיתר – 2,360 מ"ר – לא במחלוקת</u>

<u>להלן השטחים במצב התכנוני הקודם:</u>

זכויות בניה ת.ב.ע מצב קודם : 877.5 מ"ר (117% *750 מ"ר)

<u>תוספת זכויות בניה מצב קודם של הדיירים שהעבירו את זכויותיהם **עפ"י שומת הוועדה:**</u>

ת.ב.ע	תוספת הזכויות עפ"י שומת הוועדה	אחוז השייך לבעלים במצב התכנוני הקודם מהתוספת	שטח לזיכוי עפ"י שומת הוועדה (במ"ר)
גב/353	46	41.6670%	19.17
גב/258/א'	135	41.6670%	56.25
גב/385	75	41.6670%	31.25
גב/405	380.97	16.6670%	63.50
סה"כ			**170.16**

זכויות בניה פטורות תמ"א 38 : <u>1,295.27 מ"ר</u>

סה"כ : 2,343 מ"ר

<u>סיכום:</u>

שטח עיקרי במצב התכנוני החדש : 2,360 מ"ר

שטח עיקרי במצב התכנוני הקודם : <u>2,343 מ"ר</u>

יתרה תיאורטית לחיוב : 17 מ"ר

שטח תיאורטי **לכל יחידה בבניין** : **כ- 1.2 מ"ר**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com