אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6161 חלקות 300-301

רחוב בראשית 3-7

גבעתיים

סוקולוב 48 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 16 מאי, 2023
מספר מינוי: 2315-2022
מספרנו: 362. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, בראשית חברה להתחדשות עירונית
באמצעות השמאים, מר אוהד דנוס וגב' ליאת פרידמן עוקב
בדוא"ל ohad@danco.co.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים
באמצעות השמאי, מר יהודה דדשוב
בדוא"ל yuda77@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6161 חלקות 300-301
רחוב בראשית 3-7
גבעתיים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 16/01/2023 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של בקשה להיתר מס' 20200024 להריסת 2 בנייני מגורים קיימים והקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 8 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת כניסה ומעל 3 מרתפים לחניה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

2. **<u>המועדים הקובעים לשומה:</u>**

09/04/1982 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית גב/353.

31/12/1982 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית מס' גב/258א'.

09/09/1987 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית גב/385.

12/08/1994 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית מס' גב/353ד'.

06/11/1998 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית גב/מק/258ו'.

08/12/1998 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית מס' גב/353ה'.

08/04/2003 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית מס' גב/מק/2002.

02/03/2005 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית גב/353ו'.

27/09/2011 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית מס' גב/מק/550.

29/06/2017 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית מס' גב/594.

3. **<u>ביקור בנכסים:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 27/01/2023 ע"י החתומה מטה.

4. **<u>פרטי הנכסים:</u>**

מהות:	קרקע ועליה 2 בנייני מגורים ווותיקים המיועדים להריסה ובניה מחדש		
גוש:	6161	;	6161
חלקות:	300	;	301
שטח החלקה[1]:	1,234 מ"ר	;	1,145 מ"ר
זכויות משפטיות:	בעלות פרטית		
מיקום:	רחוב בראשית 3-3א'	;	רחוב בראשית 5-7, גבעתיים

[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. החלקות הנדונות ממוקמות ברחוב בראשית 3-7, שכונת "ארלוזורוב" במרכז העיר גבעתיים.

5.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-4 קומות בבניה ותיקה לצד בניה חדשה בבניינים עד 7 קומות לצד מבני ציבור.

5.3. רחוב בראשית, מחבר בין רחוב ריינס בדרום לרחוב עמל בצפון.

5.4. הפיתוח בסביבה מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, שילוט ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. **<u>תיאור הנכסים:</u>**

6.1. חלקה 300 :

6.1.1. החלקה הנדונה בשטח רשום של 1,234 מ״ר, בעלת צורה אי רגולרית, פונה בחזית מערבית לרחוב בראשית באורך של כ- 49 מ׳ עומקה באורך של כ- 30 מ׳.

6.1.2. בחלקה קיים מבנה מגורים ותיק משנות החמישים של המאה הקודמת הכולל שתי כניסות (בראשית 3 ו-3א׳), בן שלוש קומות מגורים בהם 2 יח״ד בכל קומה וסה״כ 12 יח״ד בבניין. המבנה בנוי בטון מחופה טיח, הגג בטון שטוח, ללא מעלית וללא חניה בשטח המגרש.

6.1.3. בחלק מהדירות בבניין בוצעו הרחבות.

6.2. חלקה 301 :

6.2.1. החלקה הנדונה בשטח רשום של 1,145 מ״ר, בעלת צורה אי רגולרית, פונה בחזית מערבית לרחוב בראשית באורך של כ- 38 מ׳ עומקה באורך של כ- 28 מ׳.

6.2.2. בחלקה קיים מבנה מגורים ותיק משנות החמישים של המאה הקודמת הכולל שתי כניסות (בראשית 5 ו-7), בן שלוש קומות מגורים בהם 2 יח״ד בכל קומה וסה״כ 12 יח״ד בבניין. המבנה בנוי בטון מחופה טיח, הגג בטון שטוח, ללא מעלית וללא חניה בשטח המגרש.

6.2.3. בחלק מהדירות בבניין בוצעו הרחבות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. **<u>המצב התכנוני לנכסים מושא השומה (תכניות רלוונטיות):</u>**

7.1. תכנית **גב/53**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 761 בתאריך 06/05/1960.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב'.

זכויות הבניה 30% במבנה בן 2 קומות על עמודים.

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

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

7.2. תכנית **גב/123**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1216 מיום 23/09/1965.

התכנית מתירה באזור מגורים ב' – לבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

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

שטח חדר מדרגות המשרת שתי דירות לפחות בכל קומה, לא יהיה פחות מ-10 מ"ר נטו. שטח המדרגות נכלל באחוזי הבניה של הקומה בה הוא נמצא, במקרה ששטח חדר המדרגות גדול מ-12 מ"ר החלק העולה על 12 מ"ר ועד 15 מ"ר לא נכלל באחוזי הבניה.

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

בניה על מגרשים מדרוניים - על מגרשים מדרוניים יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר נוסף על הסמכויות שנקבעו בתכנית הראשית בנית דירה ו/או משרד מתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים, בתנאי שהשטח הבנוי בקומה כזאת לא יעלה על 15% משטח המגרש.

7.3. תכנית **גב/159**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1458 מיום 20/06/1968.

התכנית קובעת כי שטח המרפסות, פתוחות או מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

7.4. תכנית **גב/170**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1543 מיום 14/08/1969.

התכנית מוסיפה אזורי תכנון א'2 ו-ב'2, ומסווגת את החלקה באזור מגורים ב'2.

באזור מגורים ב'2 יחולו הוראות הבנייה של אזור מגורים ב', אולם במקרים של מגרשים מדרוניים בסמכותה של הועדה המקומית יהיה להתיר 32% בקומה במקום 30%.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.5. תכנית **גב/202**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1674 מיום 19/11/1970.

מטרת התכנית לאפשר תוספת 5% בניה משטח המגרש עבור התקנת מעלית בבתי מגורים בני 4 קומות על קומת עמודים מפולשת.

תוספת 5% תינתן במכפלת מספר המעליות שיותקנו בבניין.

התכנית מתקנת את הוראות תכנית גב/123 סעיף 8(2)(י"ד) באופן שיתווסף המשפט לפיו באזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, יהיה בסמכותה לאשר 5% משטח הרצפות הכולל במגרש לשם התקנת מעלית.

7.6. תכנית **גב/258**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2119 מיום 19/06/1975.

התכנית מאפשרת סגירת 1/3 משטח המרפסות המותר בקווי הבניין החוקיים.

7.7. תכנית **גב/353**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 מיום 25/03/1982.

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בקומה העליונה בשטח של 23 מ"ר ברוטו מעל למדרגות הפנימיות של הדירה שבקומה העליונה ובתנאי שסה"כ שטח הבנייה על הגג לא יעלה על 40%. לחלופין עליית גג בשטח של 12 מ"ר.

7.8. תכנית **גב/258/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2874 מיום 15/12/1982.

התכנית קובעת זכויות בניה באזור מגורים ב'2 ל-42% לקומה משטח המגרש ב-3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 126%.

בשטח הבניה אין לקחת בחשבון שטחים מסוימים, המצוינים בסעיף 3, בהוראות התכנית, 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.

7.9. תכנית **גב/385**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3475 מיום 25/08/1987.

מטרת התכנית תוספת של 5% באחוזי הבניה בבניינים בני 3 קומות ומעלה לשם התקנת מעלית ולשנות בהתאם לכך את תכנית גב/202.

7.10. תכנית **גב/406**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994.

מטרת התוכנית לקבוע הוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

עפ"י התכנית הותרה הקמת קומת מרתף לשימושים הבאים: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים עד 6 מ"ר לכל דירה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.11. תכנית **גב/353/ד'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994.

מטרת התכנית קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים.

חדר יציאה לגג: שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי הבניה המותרים ובלבד שסך כל שטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ', ניתן לבנות פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, ששטחה לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג, לפי הקטן מבניהם. לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.

עליית גג – בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג. שיפוע מינימלי של גג רעפים לא יקטן מ- 40%.

7.12. תכנית **גב/מק/258/ו'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4690 מיום 22/10/1998.

מטרת התכנית הכללת ההקלות הכמותיות, כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה.

התכנית קובעת כי באזור מגורים ב'2 תותר בניה של 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 137% (כולל 6% תוספת שטח רצפה + 5% זכות בגין מעלית ראשונה). עבור כל קומה נוספת מעל מס' הקומות המותר בתכנית, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5%, עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5%, התייחסות לשטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת תהיה לפי הוראות גב/385.

7.13. תכנית **גב/353/ה'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4701 מיום 23/11/1998.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לחדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר. תותר הקמת פרגולות בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן.

7.14. תכנית **גב/מק/2002**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5169 מיום 24/03/2003.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים.

התכנית שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבניה, כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות.

אין בתכנית כדי להוסיף על סך השטחים המותרים לבניה, למעט הוספת שטחי שירות.

חניות: ליחידות דיור ששטחן הכולל עד 120 מ"ר - 1.5 חניות ליח"ד, ליחידות דיור ששטחן הכולל מעל 120 מ"ר - 2 חניות ליח"ד. כל החניות יוצמדו לדירה או דירות מסוימות, לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת.

באזור מגורים ב'2 זכויות הבניה לבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת: שטחי בניה עיקריים משטח המגרש סה"כ 137% (46% לקומה) + קומה מפולשת, שטחי שירות מעל הקרקע עד 35 מ"ר ליח"ד, שטחי שירות מתחת לקרקע 200%, מחסן דירתי עד 10 מ"ר ליח"ד, על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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

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

במגרש מדרוני, מגרש ששיפוע הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית, עולה על 8% עפ"י הגדרות התכנית, תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצוינים בטבלה.

תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.

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

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים לרבות שטח חדר היציאה לגג בין הקומות השונות בבניין (בתנאים). הועדה המקומית לא תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות להרחבת חדרי היציאה לגג.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג (ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג) ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ-50 מ"ר.

7.15. תכנית **גב/353/ו'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5367 מיום 15/02/2005.

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג ו/או עליית גג בשטח של 40 מ"ר.

7.16. תכנית **גב/מק/496**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5732 מיום 31/10/2007.

התכנית מתירה הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה בשיעור של עד 1.2 מ' במרווח הבניין הקדמי ובמרווח קו הבניין האחורי.

7.17. תכנית **גב/מק/550**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6292 מיום 12/09/2011.

תכנית קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי לדירות גג, קומת גג, חדרי יציאה לגג ומצללות.

התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר למאושר בתכניות תקפות.

התכנית מתירה להמיר את שטח חדרי היציאה לגג לדירות גג לפי מספר יח"ד בקומה עליונה * 40 מ"ר ליח"ד, ובכל מקרה לא יותר מ-50% משטח הקומה העליונה.

תותר בניית דירות גג במקום חדרי גג בנוסף למספר יח"ד המותר לפי התכנית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.18. **תמ"א/38,** תכנית מתאר לחיזוק מבנים נגד רעידת אדמה.

תמ"א/38 אושרה בהחלטת ממשלה מספר 3537 מתאריך 14/04/2005, לאורך השנים אושרו תיקונים לתכנית, להלן:

תמ"א/38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/05/2005, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים.

תמ"א/1/38/א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, שינוי מספר 1א'.

תמ"א/2/38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, שינוי מספר 2.

תמ"א/3/38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2012, שינוי מספר 3.

תמ"א/3/38/א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7400 מיום 13/12/2016, חישוב שטחי בניה בהריסה ובניה.

<u>להלן ריכוז הוראות התכנית:</u>

<u>מטרת התכנית:</u>

קביעת הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.

קביעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

לעודד ביצוע חיזוק המבנים על ידי תוספות בניה.

לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.

לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

התכנית חלה על מבנים קיימים בכל שטח המדינה, אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

יחס לתכניות אחרות - התכנית גוברת על כל תכנית אחרת בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת.

<u>תוספות בניה בבנייני מגורים:</u>

על פי סעיף 11 לתכנית, רשאית הועדה המקומית, לאחר שקיבלה חוות דעת של מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

סגירה ומילוי של קומה מפולשת, כמפורט בהוראות התכנית.

הקמת קומה או קומות נוספות למבנה, עד שתי קומות, כמפורט בהוראות התכנית.

הקמת קומה חלקית על הגג, עד מחצית שטח הקומה מתחתיה, כמפורט בהוראות התכנית.

הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה, כמפורט בהוראות התכנית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>הריסת מבנה והקמתו מחדש:</u>

הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ל- 01/01/1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוקו בפני רעידות אדמה, הקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה ובתנאים הבאים:

על בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח תכנית זו יחושב לפי הפירוט הבא:

תוספת שטח של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הוא בן קומה אחת.

שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הוא בן שתי קומות.

שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הוא בן שלוש קומות.

שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הוא בן ארבע קומות או יותר.

"קומה טיפוסית מורחבת" - שטחה של קומה טיפוסית בבניין, הטעון חיזוק, לאחר הרחבה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שרות ושטח מרפסות מקורות שבה.

תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקובע בסעיף 151(ג) לחוק לכל יח"ד שתבנה.

תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים - עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה.

7.19. תכנית **גב/594**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7525 מיום 14/06/2017.

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

הבניינים הקיימים ברחוב בראשית 7-3 הם שיכונים משנות ה-50' במצב תחזוקה ירוד. התכנית נועדה לאפשר התחדשות עירונית, תוך יצירת בניינים איגותיים בצפיפות עירונית. הבניה המוצעת כוללת 75 יח"ד בנות 3-5 חדרים, ועוד יחידה לשימוש הציבור למטרות חינוך, קהילה ותרבות.

<u>מטרת התכנית:</u>

- התחדשות עירונית על בסיס עקרונות פינוי בינוי.
- שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ד' ושביל.
- קביעת הוראות בינוי, גובה ותנאים להוצאת היתרי בניה.
- שינוי קווי בניין וקביעת זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- הריסת 2 מבני מגורים הכוללים 24 יח״ד והקמת 2 מבני מגורים הכוללים 75 יח״ד בגובה 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה.
- גובה כולל של מבנים עד - 39 מ׳ מעל פני הכניסה הקובעת. גובה קומה טיפוסית יקבע לגובה שנע בין 3.5 - 3.2 מ׳ ברוטו וגובה קומת קרקע יקבע לעד 5 מ׳.
- קביעת תמהיל יח״ד הכולל שטח עיקרי ממוצע ליח״ד 95 מ״ר.
- 20% מסך יח״ד בשטח עיקרי של 63 מ״ר דירות קטנות.
- קביעת זיקת הנאה לציבור ברוחב 6 מ׳ בין המבנים, לא תותר בנייה עילית בשטח זה.
- קביעת תכסית מקסימלית של 65% לטובת הקמת המבנים.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה.
- קביעת שטחי ציבור בהיקף של 130 מ״ר לשימוש קהילה, תרבות וחינוך. שטחי הציבור יכללו, בנוסף לשטחים הבנויים, גם חצר בשטח של 170-200 מ״ר.
- שימושים: מגורים, יחידה לצורכי ציבור לשימוש חינוך, קהילה ותרבות.

<u>שימושים:</u>

- מגורים, יחידה לצרכי ציבור לשימוש חינוך, קהילה ותרבות.
- קומת הקרקע תשמש לדירות גן ולשטחי שירות ורווחה משותפים.

<u>הוראות בינוי:</u>

- גובה כולל של מבנה 39 מ׳, 9 קומות מעל הכניסה הקובעת. מספר קומות המגורים לא יעלה על 8 קומות מעל קומת קרקע ועוד דירות גג מעל הקומות הטיפוסיות.
- גובה קומת הכניסה עד 5 מ׳ ברוטו, ניתן לקבוע חללים דו קומתיים בקומת הכניסה.
- גובה קומה טיפוסית יקבע לגובה שנע בין 2.5-3.2 מ׳ ברוטו.
- ניתן להתקין בבניינים דירות דו קומתיות (דופלקסים).
- מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ׳ ממפלס רחוב בראשית.
- מס׳ מבנים על המגרש המאוחד לא יעלה על שניים.
- קביעת תמהיל יח״ד הכולל שטח עיקרי ממוצע ליח״ד 95 מ״ר. מתוכם 20% דירות קטנות בשטח עיקרי של 63 מ״ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>שטחי רווחה:</u>

- בקומת הכניסה ובמרתפים ניתן להתקין שטחי רווחה משותפים לדיירי הבניין, כגון מועדון דיירים, חדר כושר משותף, חדר אירועים משותף, וכיו"ב. שטחים אלו יבואו במניין השטחים המשותפים.
- שטחי הציבור ימוקמו בקומות המדרון ויכללו, בנוסף לשטחים הבנויים, גם חצר בשטח של 170-200 מ"ר. החצר תיקבע במסמך העיצוב האדריכלי והנופי בהתאם לבינוי המוצע שבאופן שיותר קירוי חלקי של החצר.

<u>גזוזטראות:</u>

לכל יח"ד תצורף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 12 מ"ר ולא יותר מ 14 מ"ר, לגזוזטרא אשר לא יצורף לשטח הדירה. ניתן לחלק את השטחים למספר גזוזטראות דירתיות.

<u>גגות:</u>

מרפסות גג ומבנים על הגג.

- בכל מקום בו נוצרת מרפסת גג, ניתן להצמידה לדירה או לדירות הגובלות בה. שטחה יימנה בנפרד, ובנוסף לשטחי הדירה ולגזוזטראות ולא יפחת מ- 50 מ"ר לכל מרפסת גג אשר תוצמד לכל יחידה.
- לא יאושרו פרגולות מאלמנטים ניידים על מרפסות הגג.
- ניתן למקם מצללות התואמות את תקנות התכנון והבניה על מרפסות הגג בנוסף למצוין בהוראות.
- ניתן למקם חדרי עזר וחדרי מערכות/תשתיות על מרפסות הגג ו/או הגג העליון של המבנה, כל עוד תתאפשר אליהם גישה מחדר המדרגות המרכזי של הבניין והם יירשמו כשטחים משותפים.
- על גג הבניין ניתן להתקין מתקנים טכניים וחדרי מערכות ככל הנדרש. שטחם יחושב בהתאם לחוק והם יבואו במניין השטחים המשותפים. הגישה אליהם תתאפשר מחדר המדרגות המרכזי של הבניין.

<u>חניה:</u>

- החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי בעת הוצאת ההיתר ובנוסף 5-7 מקומות חניה לאורחים ובאי השימוש הציבורי אשר לא יוצמדו למשתמש מסוים.
- יותרו 4 קומות מרתף ובתנאי שימולאו כל דרישות החניה ובתנאי שהשימושים בהן יהיו בהתאם לקבוע בתכנית.
- גובה קומת המרתף יהיה ככל הנדרש לתנועה נוחה של כלי רכב ולמערכות כיבוי אש ובלבד שלא יפחת מ- 2.4 מ' מדוד מרצפה לאלמנט הקונסטרוקטיבי הנמוך ביותר של התקרה.
- קומת המרתף הראשונה תתוכנן בנסיגה של 2-3 מ' מגבולות המגרש לאורך רחוב בראשית בעומק של 1.5 מ' ממפלס פני הרחוב, לאורך רחוב בראשית, בתחום זיקת ההנאה ובחצר שטחי הציבור.
- במרתפים יותקנו חדרי מערכות ותשתיות וחדרים טכניים ככל הנדרש.

סוקולוב 46 (כניכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>זכויות והוראות בניה:</u>

באזור מגורים ד' בשטח מגרש של 2,338 מ"ר בשימוש למגורים.

מעל הכניסה הקובעת:	שטח עיקרי 7,125 מ"ר, שטח שירות בקומות לפי תכנית גב/מק/2002: 35 מ"ר לכל יח"ד בנוסף לשטחים מקורים פתוחים בקומת קרקע. בקומת הכניסה ובמרתפים ניתן להתקין מחסנים לדיירים בשטח עד 10 מ"ר. לא יורשו מחסנים דירתיים בקומות המגורים.
מתחת לכניסה הקובעת:	9,352 מ"ר, 40% מתא השטח. יותרו 4 קומות מרתף על כל שטח המגרש בתנאים.
תכסית בניה:	65%
מס' יח"ד:	75, שטח עיקרי ליח"ד בממוצע 95 מ"ר, 20% דירת קטנות בשטח 63 מ"ר.
מספר קומות:	9 (קרקע + 8 + גג)
מרפסות:	לכל יח"ד מרפסת בשטח ממוצע 12 מ"ר * 75 יח"ד = 900 מ"ר

באזור מבנים ומוסדות ציבור:

מעל הכניסה הקובעת:	שטח עיקרי 130 מ"ר, בנוסף חצר בשטח 170-200 מ"ר.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

- תנאי להגשת היתר בניה ראשון אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי תוך בחינת האפשרות לצמצם את תכסית וגובה המבנים המוצעים בכדי להותיר מרווחים מקסימאליים למגרשים הגובלים ובחינת האפשרות של הקמת מבנים שאינם "בניין רב קומות" עפ"י התקנות.
- אישור יועץ תנועה לסידור החניות במבנה לרמת שירות 1 או 2 לרבות כניסות לחניון ויציאות ממנו.
- אישור נגישות, לרבות נגישות מלאה מהחניון לדירות.
- אישור תכנית פיתוח על רקע מפה טופוגראפית ע"י מהנדס העיר, לרבות פתרון חניה, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאצירת גז, שבילים ושטח מגונן.
- העתקת תשתיות לצורך ביצוע המתוכנן.
- אישור תכנית לאיחוד וחלוקה.
- סימון שטחי הציבור והחצר המוצמדת בהיתר הבניה.

מימוש התכנית: התכנית תתכלה תוך 5 שנים ממועד אישורה ככל שלא יוצא היתר בניה ראשון למבנה העילי. בהחלטת ועדה מקומית ניתן יהיה להאריך את תוקפה של התכנית ב- 5 שנים נוספות ובלבד שההחלטה תתקבל בתוך תקופת התוקף.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.20. תכנית **גב/מק/1/594**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7784 מיום 03/05/2018.

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. איחוד של חלקות 300 ו-301 בגוש 6161 למגרש אחד וחלוקת המגרש המאוחד לחלקת מגורים ושביל להולכי רגל בהתאם לתשריט תכנית גב/594.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

היתרי בניה קודמים:

<u>חלקה 300 רחוב בראשית 3-3א':</u>

- רישיון מס' **1335** מיום 15/05/1957 להקמת בניין בן - 3 קומות המכיל 12 דירות בנות 3 חדרים. בהתאם לתשריט המצורף להיתר, בכל קומה 235.4 מ"ר עיקרי, כולל חדר מדרגות משותף + 39.4 מ"ר, סה"כ שטח מקורה לקומה כ - 274.8 מ"ר כולל חדרי מדרגות משותפים וסה"כ 824.4 מ"ר כולל חדרי מדרגות, בבניין 2 חדרי מדרגות ו-2 כניסות.
- רישיון מס' **2640** מיום 7/7/1963 לסגירת מרפסת מטבח.
- היתר מס' **6247** מיום 25/10/1982 להוסיף מרפסת בקומת קרקע בשטח 12.53 מ"ר.
- היתר מס' **6383** מיום 1/1/1984 להוסיף מרפסות ושינויים בקומה א', שטח המרפסת 12.53 מ"ר.
- היתר מס' **6382** מיום 15/1/1984 להוסיף מרפסות ושינויים בקומה ג', ההיתר לא מומש.
- היתר מס' **6412** מיום 26/3/1984 להוסיף מרפסות ושינויים בקומה ב', ההיתר לא מומש.

<u>חלקה 301 רחוב בראשית 5-7:</u>

- רישיון מס' **1334** מיום 15/07/1957 להקמת בניין בן 3 קומות המכיל 12 דירות בנות 3 חדרים. בהתאם לתשריט המצורף להיתר, בכל קומה 235.4 מ"ר עיקרי כולל חדר מדרגות משותף + 39.4 מ"ר, סה"כ שטח מקורה לקומה כ - 274.8 מ"ר כולל חדרי מדרגות משותפים וסה"כ 824.4 מ"ר כולל חדרי מדרגות, בבניין 2 חדרי מדרגות ו-2 כניסות.
- היתר לעבודה מצומצמת מס' **5688** מיום 08/08/1977 להוספת מרפסת בקומה ב' ברוחב עד 2.1 מ', בהתאם לתכנית המצורפת, שטח התוספת בעורף 15.14 מ"ר מרפסת.
- היתר לעבודה מצומצמת מס' **5760** מיום 17/04/1978 לתוספת בניה, הוספת מרפסת, סגירת מרפסת ושינויים פנימיים בקומה ב', בהתאם לתכנית המצורפת, שטח התוספת בחזית 4.63 מ"ר עיקרי + 13.78 מ"ר מרפסת וסה"כ תוספת בחזית לדירה – 18.41 מ"ר.
- היתר לעבודה מצומצמת מס' **5689** מיום 08/08/1977 להוספת מרפסת בקומה א' ברוחב עד 2.1 מ', בהתאם לתכנית המצורפת, שטח התוספת בעורף 14.86 מ"ר מרפסת.
- היתר לעבודה מצומצמת מס' **5749** מיום 06/03/1978 לתוספת בניה, הוספת מרפסת, סגירת מרפסת ושינויים פנימיים בקומת הקרקע. בהתאם לתכנית המצורפת, שטח התוספת 4.61 מ"ר עיקרי + 15.4 מ"ר מרפסת וסה"כ תוספת לדירה - 20.01 מ"ר.
- היתר לעבודה מצומצמת מס' **5751** מיום 06/02/1978 לתוספת מרפסת ושינויים פנימיים בקומת קרקע. בהתאם לטבלה בתכנית המצורפת, שטח התוספת בעורף 14.86 מ"ר מרפסת בהתאם לחישוב שטחים בתשריט שטח התוספת 16.42 מ"ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- היתר לעבודה מצומצמת מס' **5765** מיום 17/04/1978 לתוספת בניה, הוספת מרפסת, סגירת מרפסת ושינויים פנימיים בקומת הקרקע. בהתאם לתכנית המצורפת, שטח התוספת בחזית 3.88 מ"ר עיקרי + 13.56 מ"ר מרפסת וסה"כ תוספת לדירה – 17.44 מ"ר.

- היתר לעבודה מצומצמת מס' **5766** מיום 30/03/1978 לתוספת בניה, הוספת מרפסת, סגירת מרפסת ושינויים פנימיים בקומה א'. לא נמצאה תכנית היתר עם שטחים. ההרחבה זהה להרחבת הדירה מתחתיה.

- היתר מס' **6070** מיום 13/09/1981 להוסיף מרפסת בקומת ג'. בהתאם לתכנית המצורפת, שטח המרפסת 16.41 מ"ר.

- היתר מס' **6366** מיום 09/11/1983 לתוספת מרפסות בחזית ושינויים פנימיים בדירה קומה א'. בהתאם לתכנית המצורפת, תוספת שטח עיקרי בחזית ותוספת מרפסות בחזית ובעורף. שטח התוספת 4.63 מ"ר עיקרי + 29.7 מ"ר מרפסות וסה"כ תוספת לדירה 34.33 מ"ר.

- היתר מס' **7025** מיום 15/08/1989 לתוספת בניה ושינויים פנימיים בקומה א' מעל קומת קרקע. בהתאם לתכנית המצורפת, תוספת שטח עיקרי בחזית ותוספת מרפסות בחזית ובעורף. שטח התוספת 3.88 מ"ר עיקרי + 29.98 מ"ר מרפסות, סה"כ תוספת לדירה של 33.86 מ"ר.

- היתר מס' **20110081** מיום 11/09/2011 לחיזוק והוספת קירות תומכים לאורך חצרות ברחוב בראשית.

<u>סה"כ שטח בנוי במתחם עפ"י רישינות/היתרי בניה:</u>

כתובת	תת חלקה	שטח במ"ר כולל מרפסות	הערות
בראשית 3-3א'	1	64	בהתאם לרישיון 1335 משנת 1957 כולל מרפסות
	2	64	
	3	76.53	שטח בהיתר ללא מדרגות כ 64 מ"ר + 12.53 מ"ר
	4	76.53	שטח בהיתר ללא מדרגות כ 64 מ"ר + 12.53 מ"ר
	5	64	
	6	64	
	7	64	
	8	64	
	9	64	
	10	64	
	11	64	
	12	64	
סה"כ		793.06	

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כתובת	תת חלקה	שטח במ״ר כולל מרפסות	הערות
בראשית 5-7	1	84.01	שטח בהיתר ללא מדרגות כ 64 מ״ר + 20.01 מ״ר
	2	80.42	שטח בהיתר ללא מדרגות כ 64 מ״ר + 16.42 מ״ר
	3	97.86	שטח בהיתר ללא מדרגות כ 64 מ״ר + 17.44 מ״ר
	4	98.33	שטח בהיתר ללא מדרגות כ 64 מ״ר + 34.33 מ״ר
	5	84.01	שטח בהיתר ללא מדרגות כ 64 מ״ר + 20.01 מ״ר
	6	78.86	שטח בהיתר ללא מדרגות כ 64 מ״ר + 14.86 מ״ר
	7	97.86	שטח בהיתר ללא מדרגות כ 64 מ״ר + 33.86 מ״ר
	8	64	
	9	97.55	שטח בהיתר ללא מדרגות כ 64 מ״ר + 33.55 מ״ר
	10	80.41	שטח בהיתר ללא מדרגות כ 64 מ״ר + 16.41 מ״ר
	11	64	
	12	64	
סה״כ		991.31	

סה״כ שטח דירות בנוי בחלקות 301-300 1,784.37 מ״ר.

אציין כי לא קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לשטחים הבנוים כמפורט.

- <u>בקשה להיתר מספר 20200024</u>:

- מהות הבקשה: הריסת 2 בנייני מגורים קיימים והקמת 2 בנייני מגורים חדשים מכוח זכויות תמ״א/38 בני 8 קומות וקומת גג חלקת מעל קומת כניסה ו- 3 מרתפי חניה משותפים, סה״כ 75 יח״ד, 1 יחידה ציבורית, 121 חניות למגורים 5 חניות ציבוריות ו-6 מחסנים דירתיים.

- בתאריך 27/07/2021 בישיבת וועדת הרישוי לתכנון ובניה מספר 20210013, אושרה הבקשה להריסת מבנים קיימים והקמת 2 בנייני מגורים בני 8 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת כניסה ומעל 3 מרתפים לחניה, מחסנים דירתיים ויחידה ציבורית, מכוח תכנית גב/594 + חדר שנאים לפי דרישת חברת חשמל + צובר גז + גנרטור בגג ובכפוף לתנאים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן שטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר:

בניין 1:

קומה	שטח עיקרי מ"ר				שטח שירות מ"ר	סה"כ שטח מ"ר
	מגורים	מבני ציבור	מועדון דיירים	סה"כ		
מרתף 3-	-	-	-	-	2,037.19	2,037.19
מרתף 2-	-	-	-	-	2,019.62	2,019.62
מרתף 1-	-	130.11	-	133.01	1,552.62	1,658.63
קרקע	200.38	-	38.78	247.14	264.62	511.76
א	396.54	-	-	396.66	109.95	506.61
ב	396.54	-	-	396.6	109.95	506.61
ג	396.41	-	-	396.53	100.9	497.43
ד	396.42	-	-	396.54	100.89	497.43
ה	396.42	-	-	396.54	100.89	497.43
ו	396.42	-	-	396.54	100.89	497.43
ז	396.42	-	-	396.54	100.89	497.43
ח	307.52	-	-	307.59	106.53	414.12
ט	228.57	-	-	228.63	56.24	284.87
גג טכני	-	-	-	-	14.79	14.79
סה"כ	3,511.64	130.1	38.78	3,692.38	6,775.97	10,468.35

בניין 2:

קומה	שטח עיקרי מ"ר				שטח שירות מ"ר	סה"כ שטח מ"ר
	מגורים	מבני ציבור	מועדון דיירים	סה"כ		
קרקע	200.35	-	31.54	248.22	302.24	550.46
א	394.94	-	-	395.12	111.66	506.78
ב	394.94	-	-	395.12	111.66	506.78
ג	394.94	-	-	395.12	131.44	526.56
ד	394.77	-	-	394.95	102.48	497.43
ה	394.77	-	-	394.95	102.48	497.43
ו	394.77	-	-	394.95	102.48	497.43
ז	394.77	-	-	394.95	102.48	497.43
ח	344.26	-	-	344.34	99.33	443.67
ט	249.64	-	-	249.7	60.94	310.64
גג טכני	-	-	-	-	14.75	14.75
סה"כ	3,511.64	130.1	38.78	3,607.42	1,241.94	4,849.36

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 03/10/2022 שהופק באמצעות האינטרנט:

גוש:	6161
חלקה:	300
שטח החלקה:	1,234 מ״ר
בעלויות:	בעלים פרטיים שונים
הערות:	על כל הבעלויות רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מטרופוליס בראשית החברה להתחדשות עירונית בע״מ.

9.2. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 03/10/2022 שהופק באמצעות האינטרנט:

גוש:	6161
חלקה:	301
שטח החלקה:	1,145 מ״ר
בעלויות:	בעלים פרטיים שונים
הערות:	על כל הבעלויות רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מטרופוליס בראשית החברה להתחדשות עירונית בע״מ.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. **<u>עמדות הצדדים והכרעה:</u>**

<u>השבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:</u>

בשומת המשיבה מיום 27/07/2022 חושבה ההשבחה בגין כל התכניות עפ"י הרצף התכנוני בהתחשב במימושים קודמים שבוצעו בתתי החלקות בבניינים מושא השומה, בהתאם לתיקון 126 חושבה השבחה לתכניות גב/353 וגב/353ד' לדירות בקומות העליונות בלבד. הובא בחשבון כי החל ממועד תכנית גב/מק/258ו' קיימות זכויות לקומות נוספות ולהקמת דירות גג פנטהאוז ע"י איחוד חדרי הגג וניוד שטחים, ובהתאם חויבו הזכויות לתב"ע בגג בגין חלק יחסי בחלקות בין כל בעלי הזכויות בדחיה, כפי שחושב בשומה מכרעת ברחוב גולומב 39 בחלקה 213 הסמוכה למתחם מושא השומה.

בשומת המבקשת מיום 15/11/2022 הובא בחשבון כי המימוש הינו בהתאם להחלטת ועדת ערר (**ת"א) 8188-07-18 א.מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**, לפיה עריכת הסכם בין הדיירים ליזם אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין וש לבחון את ההשבחה רק בגין הבקשה להיתר ולא בגין מימוש בדרך של מכר, לפיכך אין זה נכון לבחון את ההשבחה לתתי החלקות שלא מימשו את זכותן ערב אישור התכניות השונות.

ההשבחה בטבלה לשתי החלקות להלן, כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים לחלקיות המימוש (לא קיימת מחלוקת בין הצדדים לחלקיות המימוש) לתכניות המשביחות לאור מימושים קודמים שנעשו בתתי החלקות בבניין:

תכנית	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
גב/353	₪ 318	לא חלה השבחה
גב/258/א'	₪ 225.3	₪ 31.18
גב/385	₪ 7,272	₪ 1,324
גב/353/ד'	₪ 29,252	לא חלה השבחה
גב/מק/258/ו'	₪ 230,508	₪ 108,380.76
גב/353/ה'	₪ 54,848	לא חלה השבחה
גב/מק/2002	₪ 487,862	₪ 125,774
גב/353/ו'	₪ 155,956	לא חלה השבחה
גב/מק/550	₪ 50,224	₪ 74,234
גב/594	₪ 19,100,594	₪ 3,891,924

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1. עיקרי מר יהודה דדשוב השמאי מטעם הוועדה המקומית (המשיבה):

בהתחשב במבנים הקיימים בחלקות ומושאע, כולל התנגדויות בעלים בחלקה 300 להרחבות שכנים בבניין, חושבה דחיה בגין תוספת זכויות בתב"ע עד וכולל תכנית גב/מק/550 לתום החיים הכלכליים של המבנים. הדחיה חושבה עד לשנת 2022 בהתחשב בהרחבות שבוצעו בחלק מהדירות במתחם בסוף שנות השבעים ובשנות השמונים ובהתאם לדחיה שחושבה בשומות מכריעות בסביבה, לדוגמא בשומה מכרעת של השמאית המכריעה דנה שיחור ברחוב גולומב 39 בחלקה 213 הסמוכה חישבה השמאית המכריעה דחיה עד לשנת 2015 למבנה הכולל 4 יח"ד.

בחישוב ההשבחה לתכניות הבנייה בגג נלקח בחשבון לתכניות גב/353 וגב/353/ד' חבות לדירות בקומות העליונות בלבד בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה. החל ממועד תכנית גב/מק/258ו' קיימות זכויות לקומות נוספות ולהקמת דירות גג פנטהאוז ע"י איחוד חדרי הגג וניוד שטחים, ובהתאם חויבו הזכויות לתב"ע בגג בגין חלק יחסי בחלקות בין כל בעלי הזכויות החל מתכנית גב/מק/258ו' בדחיה, כפי שחושבה בשומה מכרעת ברחוב גולומב 39 בחלקה 213 הסמוכה למתחם הנדון.

<u>תכנית גב/594:</u>

בחישוב השווי במצב הקודם לתכנית פינוי בינוי גב/594 נלקחו בחשבון דירות דומות בסביבה בבניינים ותיקים, הכוללים זכויות בניה לא מנוצלות. נלקח בחשבון כי זכויות הבניה במצב החדש בהתאם לתב"ע גב/594 כוללות 75 יח"ד בשטח ממוצע של 95 מ"ר עיקרי לדירה (עד 7,125 מ"ר עיקרי בהתאם לתב"ע) + ממ"ד.

נלקחו בחשבון שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתכנית בקשה להיתר מס' 20200024 , שאושרה ברשות רישוי בתאריך 27/7/2021, לא הובאו בחשבון שטחי ממ"דים הפטורים מהיטל השבחה.

נלקחה בחשבון הפחתה לדחיה וגודל לתכנית פינוי בינוי גב/594, הצורך בהתארגנות לפינויים ותנאים בתכנית בהתאם לסעיף 6.6 לתקנון, כולל, בין היתר, אישור הוועדה למסמך עיצוב אדריכלי ונופי ואישור תכנית פיתוח. דחיה כוללת של כ- 4 שנים בשיעור היוון 6%. נלקחה בחשבון תרומת המבנים הקיימים בשימוש ביניים למשך תקופת הדחיה בשיעור היוון של 4%. הובאו בחשבון מטלות בתכנית הכוללות הקמת שטחי ציבור בקומת מדרון ברמת מעטפת וחניות ציבוריות.

<u>נתוני שווי:</u>

בקביעת ערכי שווי בתכניות המשביחות נלקחו בחשבון עסקאות בסביבה לקרקע לבנייה רוויה, נכסים בנויים ושומות מכריעות בסמוך לתאריכים הקובעים של התכניות המשביחות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן נתוני שווי בשומת המשיבה לתכניות המשביחות:

תכנית	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
גב/353	09/04/1982	$ 360
גב/258/א'	31/12/1982	$ 430
גב/385	09/09/1987	$ 440
גב/353/ד'	12/08/1994	$ 1,000
גב/מק/258/ו'	06/11/1998	$ 1,100
גב/353/ה'	08/12/1998	$ 1,100
גב/מק/2002	08/04/2003	$ 1,150
גב/353/ו'	02/03/2005	$ 1,200
גב/מק/550	27/09/2011	₪ 8,000
גב/594	29/06/2017	שווי הבנוי 25,000 ₪/מ"ר שווי מ"ר מבונה 10,500 ₪

10.1.1. תכנית גב/353:

ההשבחה חושבה לתוספת 23 מ"ר חדר יציאה לגג לדירות העליונות שטרם מומשו במכר במועד הקובע.

תחשיב השבחה:

חלקה 300	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
ת"ח 11 קומה עליונה	23	1.3	29.9
שווי מ"ר מבונה ($)			360
שווי הזכויות		$/₪ 0.0197	10,764
מקדם הפחתה למושאע/דחיה והתאמה		0.5	5,382
ההשבחה			**106.03** ₪
היטל השבחה			**53.1** ₪

חלקה 301	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
ת"ח 10 + 12 קומה עליונה	23	1.3	59.8
שווי מ"ר מבונה ($)			360
שווי הזכויות		$/₪ 0.0197	21,528
מקדם הפחתה למושאע/דחיה והתאמה		0.5	10,764
ההשבחה			**212.05** ₪
היטל השבחה			**106.03** ₪

סה"כ השבחה: 159 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.2. <u>תכנית גב/258א':</u>

מהות ההשבחה – תוספת שטח עיקרי: עפ"י התכנית אחוזי הבנייה באזור מגורים ב2 - הוגדלו ל: 3 קומות * 42% וסה"כ 126%. במצב קודם ניתן היה לבנות - 30% * 3 קומות + 27% מרפסות (30% משטח עיקרי) כאשר 1/3 משטח המרפסות ניתנות היו לקירוי.

<u>תחשיב השבחה:</u>

חלקה	300	שטח החלקה	1,234
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
מצב קודם			
שטח עיקרי	1,110.60	1	1,110.60
מרפסות פתוחות	222.12	0.5	111.06
מרפסות סגורות	111.06	1	111.06
סה"כ			1,332.72
מצב חדש			
עיקרי	1,554.84	1	1,554.84
ההשבחה במ"ר אקוי'			222.12
שווי מ"ר מבונה ($)			430
השבחה ($)			95,511.6
דחיה	40 שנה, 6%	0.09722	9,285.85
שע"ח	0.0337 ₪/$		312.93 ₪
היטל השבחה			**156.47** ₪
חלק חייב		**33%**	**52.16** ₪

חלקה	301	שטח החלקה	1,145
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
מצב קודם			
שטח עיקרי	1,030.5	1	1,030.5
מרפסות פתוחות	206.1	0.5	103.05
מרפסות סגורות	103.05	1	103.05
סה"כ			1236.6
מצב חדש			
עיקרי	1442.7	1	1,442.7
ההשבחה במ"ר אקוי'			206.1
שווי מ"ר מבונה ($)			430
השבחה ($)			88,623.0
דחיה	40 שנה, 6%	0.09722	8,616
שע"ח	0.0337 ₪/$		290.4
היטל השבחה			**145.2** ₪
חלק חייב		**41.67%**	**60.50** ₪

סוקולוב 46 (כניסה מהשכנה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.3. <u>תכנית גב/385</u> :

התכנית קובעת כי 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. הובאו בחשבון 2 מעליות לכל חלקה כזכות מותנית.

<u>תחשיב השבחה</u> :

שטח החלקה 1,234 מ״ר

חלקה 300	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ**
תוספת ל-2 מעליות	123.4	1	123.4
מקדם זכויות מותנות		0.9	111.06
שווי מ״ר מבונה ($)			440
שווי הזכויות			48,866
מושאע/דחיה לפי 35 שנה, 6%		0.1301052	6,358
ההשבחה		**$/₪ 1.5889**	**₪ 10,102**
היטל השבחה			**₪ 5,051**
חלק חייב		**33.33%**	**₪ 1,683**

שטח החלקה 1,145 מ״ר

חלקה 301	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ**
תוספת ל-2 מעליות	114.5	1	114.5
מקדם זכויות מותנות		0.9	103.05
שווי מ״ר מבונה ($)			440
שווי הזכויות			45,342
מושאע/דחיה לפי 35 שנה, 6%		0.1301052	5,899
ההשבחה		**$/₪ 1.5889**	**₪ 9,373**
היטל השבחה			**₪ 4,687**
חלק חייב		**41.67%**	**₪ 1,953**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.4. <u>תכנית גב/353ד'</u>:

התכנית מתירה תוספת פרגולות בגג:

<u>תחשיב השבחה</u>:

חלקה 300

חלקה 300	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
שטח דירות עליונות למעט ת"ח 10	69	0.1	6.9
שווי מ"ר מבונה ($)			1,000
שווי הזכויות ($)			6,900
מקדם הפחתה למושאע/דחיה והתאמה			4,830
ההשבחה בש"ח		**3.028** $/₪	**14,625** ₪
היטל השבחה			**7,313** ₪

חלקה 301

חלקה 301	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
שטח דירות עליונות למעט ת"ח 10	69	0.1	6.9
שווי מ"ר מבונה ($)			1,000
שווי הזכויות ($)			6,900
מקדם הפחתה למושאע/דחיה והתאמה			4,830
ההשבחה		**3.028** $/₪	**14,625** ₪
היטל השבחה			**7,313** ₪

10.1.5. <u>תכנית גב/258ו'</u>:

במסגרת התוכנית נוספו עוד 6% בנייה עיקריים + 5% תוספת זכויות מותנות בגין תוספת 2 קומות + ביטול זכות מותנית למעלית ראשונה (5% זכויות מוקנות למעלית ראשונה).

<u>תחשיב השבחה</u>:

חלקה 300 בשטח 1,234 מ"ר	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
תוספת 6%	74.04	1	74.04
תוספת 5% מותנית	61.7	0.9	55.53
ביטול זכויות מותנות מעלית אחת	61.7	0.1	6.17
סה"כ אקוי'			135.74
שווי מ"ר מבונה ($)			1,100
שווי הזכויות ($)			149,314
מושאע/דחיה לפי 24 שנה, 6%			36,877
ההשבחה		**4.323** $/₪	**159,421** ₪
היטל השבחה			**79,710** ₪
חלק חייב		**75.00%**	**59,783** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

חלקה 301 בשטח 1,145 מ"ר	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
תוספת 6%	68.7	1	68.7
תוספת 5% מותנית	57.25	0.9	51.525
ביטול זכויות מותנות מעלית אחת	57.25	0.1	5.725
סה"כ אקוי'			125.95
שווי מ"ר מבונה ($)			1,100
שווי הזכויות ($)			138,545
מושאע/דחיה לפי 24 שנה, 6%		0.2470	36,877
ההשבחה		**4.323** ₪/$	**147,923** ₪
היטל השבחה			**73,961** ₪
חלק חייב		**75.00%**	**55,471** ₪

10.1.6. <u>תכנית גב/353ה':</u>

התכנית מאפשרת סגירה וקירוי של הפרגולות בגג באלמנטים ניידים ושקופים. בהתחשב בזכויות לתוספת קומות בתכנית גב/1258ו', ההשבחה תחולק החל מתכנית גב/258ו' לזכויות בגג לחלקה בשלמות בדחיה ולפי החלקים החייבים בהתאם למימושים.

<u>תחשיב השבחה:</u>

חלקה 300	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח 4 פרגולות	92	0.35	32.2
שווי מ"ר מבונה ($)			1,100
סה"כ ($)			35,420
דחיה ומושאע	24 שנה, 6%	0.2469785	8,748
השבחה	**4.18** ₪/$		**36,567** ₪
היטל השבחה			**18,283** ₪
חלק חייב		**75%**	**13,712** ₪

חלקה 301	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח 4 פרגולות	92	0.35	32.2
שווי מ"ר מבונה ($)			1,100
סה"כ ($)			35,420
דחיה ומושאע	24 שנה, 6%	0.2469785	8,748
השבחה	**4.18** ₪/$		**36,567** ₪
היטל השבחה			**18,283** ₪
חלק חייב		**75%**	**13,712** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.7. <u>תכנית גב/מק/2002</u>:

ההשבחה מהתכנית:

תוספת שטח חדרי מדרגות לפי 12 מ״ר בכל קומה * 3 קומות לשטח עיקרי + תוספת זכויות מותנות - 5% בגין מרתף + המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג וניוד זכויות מהקומות התחתונות כולל ניוד שטח זכויות מהמדרון לקומות עליונות ולגג ולדירות גג.

<u>תחשיב השבחה</u>:

שטח חלקה 1,234 מ״ר

חלקה 300	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ**
תוספת שטח חדרי מדרגות	36	1	36
תוספת 5% זכות מותנית במרתף	61.7	0.9	55.53
המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג	92	0.15	13.8
ניוד זכויות (15%) לקומות עליונות ולגג	185.1	0.4	74.04
סה״כ אקוי׳			179.37
שווי מ״ר מבונה ($)			1,150
שווי הזכויות ($)			206,276
מושאע/דחיה לפי 19 שנה, 6%		0.3305	68,177
ההשבחה בש״ח		**4.647** $/₪	**316,817** ₪
היטל השבחה			**158,409** ₪
חלק חייב		**75%**	**118,806** ₪

שטח החלקה 1,145 מ״ר

חלקה 301	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ**
תוספת שטח חדרי מדרגות	36	1	36
תוספת 5% זכות מותנית במרתף	57.25	0.9	51.525
המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג	92	0.15	13.8
ניוד זכויות (15%) לקומות עליונות ולגג	171.75	0.4	68.7
סה״כ אקוי׳			170.025
שווי מ״ר מבונה ($)			1,150
שווי הזכויות ($)			195,529
מושאע/דחיה לפי 19 שנה, 6%		0.3305	64,625
ההשבחה בש״ח		**4.647** $/₪	**300,311** ₪
היטל השבחה			**150,156** ₪
חלק חייב		**83.33%**	**125,125**₪

סוקולוב 46 (כניסה מהשכנה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.8. <u>תכנית גב/1353ו'</u>:

התכנית מתירה הגדלת חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר (17 מ"ר * 4 בכל חלקה), הובאה בחשבון דחיה לדירות גג.

<u>תחשיב השבחה</u>:

שטח החלקה 1,234

חלקה 300	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
תוספת שטח	68	1	68
הפסד מרפסת גג	-68	0.25	-17
סה"כ אקוי'			51
שווי מ"ר מבונה ($)			1,200
שווי הזכויות ($)			61,200
מושאע/דחיה לפי 17 שנה, 6%			22,728
ההשבחה בש"ח		**4.334 ₪/$**	**98,501 ₪**
היטל השבחה			**49,250₪**
חלק חייב		**75%**	**36,938 ₪**

שטח החלקה 1,145

חלקה 301	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
תוספת שטח	68	1	68
הפסד מרפסת גג	-68	0.25	-17
סה"כ אקוי'			51
שווי מ"ר מבונה ($)			1,200
שווי הזכויות ($)			61,200
מושאע/דחיה לפי 17 שנה, 6%			22,728
ההשבחה בש"ח		**4.334 ₪/$**	**98,501 ₪**
היטל השבחה			**49,250 ₪**
חלק חייב		**83%**	**41,040 ₪**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.9. <u>תכנית גב/מק/550</u>:

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

נלקח בחשבון סה"כ שטח דירות גג כ- 260 מ"ר לפי מקדם משוקלל 0.25 (160 מ"ר ל-4 חדרי יציאה לגג לפי מקדם 0.15 ו- 100 מ"ר שטח מנויד מהקומות לגג לפי מקדם 0.4).

ההשבחה בגין ביטול הזכות המותנית לפי מקדם 0.1.

<u>תחשיב השבחה</u>:

חלקה 300	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
זכות מוקנית להוספת דירות גג במקום חדרי יציאה לגג ושטח מנויד מהקומות	260	0.25	65
מקדם ביטול זכות מוקנית		0.1	6.5
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,000
שווי הזכויות			₪ 52,000
מושאע/דחיה לפי 11 שנה, 6%		0.5268	₪ 27,393
היטל השבחה			**₪ 13,696**
חלק חייב		**91.67%**	**₪ 12,556**

חלקה 301	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
זכות מוקנית להוספת דירות גג במקום חדרי יציאה לגג ושטח מנויד מהקומות	260	0.25	65
מקדם ביטול זכות מוקנית		0.1	6.5
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,000
שווי הזכויות			₪ 52,000
מושאע/דחיה לפי 11 שנה, 6%		0.5268	₪ 27,393
היטל השבחה			**₪ 13,696**
חלק חייב		**91.67%**	**₪ 12,556**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.10. <u>תכנית גב/594</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שווי למ״ר בנוי ממוצע בדירות הקיימות במתחם בהתאם לנתוני ההשוואה - 25,000 ₪ למ״ר המגלם זכויות בניה לא מנוצלות.

<u>מצב חדש</u>:

שווי קרקע למר״מ בסביבה בהתחשב בנתוני ההשוואה, כולל עסקת המכר לקרקע לבנייה רוויה ברחוב המרי הסמוך, שומות מכריעות בסביבה ועסקאות מכר של דירות חדשות, כ- 11,000 ₪ המגלם מרפסת, חניה ומחסן.

בהתחשב במיקום שטח לבנייני ציבור במגרש במצב החדש בבניין מס׳ 2 , נלקח בחשבון שווי ממוצע בחלקה במצב החדש בסך 10,500 ₪.

סה״כ שטח עיקרי בהתאם לבקשה כולל שטח ממ״ד כעיקרי 7,080.18 מ״ר + 16.29 מ״ר מרפסות כעיקרי + מועדון דיירים ובנוסף שטח עיקרי למבנה ציבור.

שטח עיקרי של דירות הגג דירות עם מרפסות גג צמודות של 50 מ״ר ומעלה לדירה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בקומות 8+9 חושב במקדם 1.25.

<u>דחיה</u>:

נלקחה בחשבון הפחתה לדחיה כוללת בגין גודל, מושאע, תנאים ודחיה - להתארגנות ופינויים לפי מקדם 0.792, המשקפת דחיה של כ- 4 שנים שיעור היוון 6%.

<u>שימוש ביניים</u>:

נלקחה בחשבון תרומת המבנים הקיימים לתקופת הדחיה, לפי דמי שכירות לדירות הקיימות בסך 4,200 ₪ לדירה ממוצעת במתחם, שיעור היוון 4%.

<u>הפחתות</u>:

עלויות הריסת הבניינים הקיימים לפי 300 ₪ למ״ר.

הקמת מבנה ציבור ברמת מעטפת - נלקח בחשבון כי בהתאם לתב״ע עלות עודפת להקמת מבנה ציבור לעירייה ברמת מעטפת. שטח המבנה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר 157.9 מ״ר עיקרי + שירות ממ״ד.

נלקחה בחשבון עלות פיתוח דרך גישה בחצר למבנה הציבור וחצר צמודה למבנה הציבור בהתאם לתב״ע ולתכנית הבקשה להיתר.

<u>חניות ציבוריות</u>:

הופחתה העלות ל-5 מקומות חניה במרתף בהתאם לתב״ע וכפי שנמסר מאגף הנכסים בעירייה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב קודם				
מהות	**מס' יח"ד**	**גודל דירה ממוצע (מ"ר)**	**שווי מ"ר בנוי ₪**	**סה"כ (₪)**
דירות קיימות	24	74.35	25,000	44,610,000
מצב חדש				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שווי מ"ר/עלות למ"ר (₪)**	**סה"כ**
שטח עיקרי בקומות קרקע עד 8	6,249.62	1	10,500	65,621,010
מרפסות שטח עיקרי (ק"ק)	16.29	0.5	10,500	85,523
דירות גג 9-8	830.56	1.25	10,500	10,901,100
מועדון דיירים בשטח עיקרי	70.32	0.4	10,500	295,344
ממ"דים				פטור
סה"כ				76,902,977
הפחתות				
עלויות הריסה	1,892.40		300	567,720
חניה ציבורית - 5 חניות * 35 מ"ר	175		3,000	525,000
הקמת מבנה ציבור מעטפת	157.90		5,500	868,450
דרך גישה למבנה לציבור וחצר צמודה	240.00		600	144,000
סה"כ הפחתות				2,105,170
שווי מצב חדש בניכוי הפחתות				74,797,807
דחיה ומושאע כולל התארגנות לפיניים - 4 שנים לפי 6%			0.79209	59,246,595
שימוש ביניים - 4 שנים בשיעור היוון 4% לפי דמ"ש חודשיים 4,200 ₪ ליח"ד				4,464,000
סה"כ שווי מצב חדש				63,710,595
ההשבחה				**19,100,595**
היטל השבחה				**9,550,297**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר אוהד דנוס וליאת פרידמן עוקב, השמאים מטעם המבקשת:

בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון את הכרעת ועדת ערר (ת"א) 8188-07-18 **א.מותג עירוני צה"ל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.**

בהתאם להחלטה, עריכת ההסכם בין הדיירים ליזם אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין ויש לבחון את ההשבחה רק בגין הבקשה להיתר ולא בגין מימוש בדרך של מכר. לפיכך אין לבחון את ההשבחה לתתי החלקות שלא מימשו את זכותן, ערב אישור התכניות השונות.

ציין כי החלטת ועדת הערר עוסקת בפרויקט תמ"א/38 אולם דבריה נכונים גם למקרה הנדון מושא השומה.

בבחינת ההשבחה, הובאו בחשבון השטחים שנוצלו לפי ההיתרים השונים שניתנו בחלקות מושא השומה, השטחים שנותרו למימוש לפי התכניות הנושאיות, השטחים הכלולים בסעיפי הפטור בתוספת השלישית לחוק התו"ב והשטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר בהתאם למדרגות ההשבחה השונות.

<u>נתוני שווי:</u>

בקביעת ערכי שווי בתכניות המשביחות נלקחו בחשבון עסקאות בדירות מגורים ונתוני שווי בשומות מכריעות כולל של הח"מ בגו"ח 6161/270 לתכניות המשביחות.

<u>להלן נתוני שווי בסיסים בשומת המבקשת לתכניות המשביחות:</u>

תכנית	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערה
ג/353	09/04/1982	$ 360	לא חושבה השבחה
ג/258/א'	31/12/1982	$ 430	
ג/385	09/09/1987	$ 440	
ג/353/ד'	12/08/1994	$ 1,000	לא חושבה השבחה
ג/מק/258/ו'	06/11/1998	$ 1,100	
ג/353/ה'	08/12/1998	$ 1,100	לא חושבה השבחה
ג/מק/2002	08/04/2003	$ 1,150	
ג/353/ו'	02/03/2005	$ 1,200	לא חושבה השבחה
ג/מק/550	27/09/2011	₪ 8,000	
ג/594	29/06/2017	שווי הבנוי 25,000 ₪/מ"ר	
		שווי מ"ר מבונה 10,500 ₪	

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.1. <u>תכנית גב/353</u>:

התכנית מתירה תוספת של 23 מ״ר לחדר יציאה לגג לדירה בקומה עליונה.

במקרה הנדון לא קיימת השבחה שכן במימוש המבוקש בדרך של בקשה להיתר בניה לא מבוקשים חדרי יציאה לגג אלא דירות גג, לפיכך לא חלה השבחה בגין התכנית.

ציין כי כי במבנים הנדונים לא התבקשו ולא התקבלו בעבר היתרי בניה לחדרי יציאה לגג. לטענת שמאי המבקשת ייחוס דחיה ואי וודאות למימוש לתום החיים הכלכליים של המבנים מביאים להשבחה אפסית שדינה להתאיין.

כמו כן נטען כי יש להחיל את סעיף הפטור 19(ג)(1) לפיו ניתן להרחיב דירה עד לשטח של 140 מ״ר ללא חיוב בהיטל השבחה ובמקרה הנדון תתי החלקות להן מיוחסת השבחה בשומת המשיבה אינם עולים על 140 מ״ר.

התכנית אינה משביחה.

10.2.2. <u>תכנית גב/258א׳</u>:

התכנית מקנה תוספת שטח עיקרי בבניינים מושא השומה באזור מגורים ב׳2 בו מותרים 42% * 3 קומות וסה״כ 126%, במצב קודם הותרו 30% * 3 קומות + 27% מרפסות (30% משטח עיקרי) כאשר 1/3 מהמרפסות ניתנות היו לקירוי.

<u>תחשיב השבחה</u>:

הובא בחשבון במצב חדש מקדם צפיפות ו/או שוליות 0.9.

הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 40 שנים בריבית 8% בגין אי וודאות.

חלקה	300	שטח החלקה	1,234
מהות	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
מצב קודם			
שטח עיקרי	1,110.60	1	1,110.60
מרפסות פתוחות	222.12	0.5	111.06
מרפסות סגורות	111.06	1	111.06
סה״כ			1,332.72
מצב חדש			
עיקרי	1,554.84	0.9	1,399.36
ההשבחה במ״ר אקוי׳			66.6
שווי מ״ר מבונה ($)			430.00
השבחה			28,653.5
דחיה	40 שנה, 8%	0.046	1,318.95
שע״ח	0.0337 ₪/$		44 ₪
היטל השבחה			**22** ₪
חלק חייב		**33%**	**7.26** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

חלקה	301	שטח החלקה	1,145
מהות	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
מצב קודם			
שטח עיקרי	1,030.5	1	1,030.5
מרפסות פתוחות	206.1	0.5	103.05
מרפסות סגורות	103.05	1	103.05
סה״כ			1,236.6
מצב חדש			
עיקרי	1442.7	0.9	1,298.43
ההשבחה במ״ר אקוי׳			61.8
שווי מ״ר מבונה ($)			430
השבחה			26,587
דחיה	40 שנה, 8%	0.046	1,224
שע״ח	0.0337 ₪/$		40
היטל השבחה			**20** ₪
חלק חייב		**41.67%**	**8.33** ₪

10.2.3. <u>תכנית גב/385</u>:

התכנית מתירה לועדה המקומית במקרה של הקמת בנינים בני 3 קומות ומעלה לאשר תוספת 5% משטח המגרש להתקנת מעלית או מכפלה של מספר המעליות שיותקנו.

הובאה בחשבון תוספת בשיעור 5% בגין מעלית אחת.

נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור של 30% בגין אי וודאות ו- 10% בגין צפיפות ו/או שוליות.

<u>תחשיב השבחה</u>:

שטח החלקה 1,234 מ״ר

חלקה 300	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ**
תוספת מעלית	61.7	0.7	43.19
מקדם צפיפות/שוליות		0.9	38.87
שווי מ״ר מבונה ($)			440
שווי הזכויות			17,103
ההשבחה		**1.5889** ₪/$	**27,175** ₪
מושאע/דחיה לפי 35 שנה, 8%		0.0676	1,838 ₪
היטל השבחה			**919** ₪
חלק חייב		**33.33%**	**306** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שטח החלקה 1,145 מ״ר

חלקה 301	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	סה״כ
תוספת מעלית	57.25	0.7	57.25
מקדם צפיפות/שוליות		0.9	36.1
שווי מ״ר מבונה ($)			440
שווי הזכויות			15,884
ההשבחה		**1.5889** ₪/$	**25,238** ₪
מושאע/דחיה לפי 35 שנה, 8%			1,707
היטל השבחה			**853.5** ₪
חלק חייב		**41.67%**	**356** ₪

10.2.4. <u>תכנית גב/353ד׳:</u>

התכנית מתירה תוספת פרגולות בגג מחומרים קלים לקירוי לא רציף לצורך הצללה. עפ״י המימוש המבוקש לפי תכנית גב/594 שם נקבע בסעיף 4.1.2.ג׳ כי לא יאושרו פרגולות מאלמנטים ניידים על מרפסות הגג.

במקרה הנדון מבוקשות פרגולות בנויות שאינן מחומרים קלים ולפיכך אין מימוש מכוח התכנית במקרה הנדון.

כמו כן נטען כי הפרגולות המוקנות בתכנית הן בצמוד לחדר יציאה לגג שאינו מבוקש עפ״י תכנית הבקשה להיתר, לפיכך המימוש הינו לפי תכנית גב/594 ולכן לא חלה השבחה בגין התכנית בבקשה להיתר במקרה הנדון.

התכנית אינה משביחה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.5. <u>תכנית גב/מק/1258ו':</u>

התכנית מתירה תוספת זכויות של 6% לשטח עיקרי + 5% תוספת זכויות מותנות בגין תוספת 2 קומות וכן ביטול זכות מותנית למעלית ראשונה בשיעור של 5%.

הובא בחשבון הפחתה בשיעור 70% בגין זכויות מותנות.

נלקחה בחשבון הפחתה במקדם 0.9 בגין צפיפות ו/או שוליות ודחיה לתקופה של 24 שנים בריבית 8% בגין אי וודאות.

<u>תחשיב השבחה:</u>

חלקה 300 בשטח 1,234 מ"ר	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
תוספת 6%	74.04	1	74.04
תוספת 5% מותנית	61.7	0.3	18.51
ביטול זכויות מותנות מעלית אחת	61.7	0.3	18.51
הפחתה בגין צפיפות/שוליות			0.9
סה"כ אקוי'			99.954
שווי מ"ר מבונה ($)			1,100
שווי הזכויות ($)			109,949
מושאע/דחיה לפי 24 שנה, 8%		0.1577	17,339
ההשבחה		**4.323** $/₪	**74,953** ₪
היטל השבחה			**37,477** ₪
חלק חייב		**75.00%**	**28,107** ₪

חלקה 301 בשטח 1,145 מ"ר	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
תוספת 6%	68.7	1	68.7
תוספת 5% מותנית	57.25	0.3	17.18
ביטול זכויות מותנות מעלית אחת	57.25	0.3	17.18
הפחתה בגין צפיפות/שוליות			0.9
סה"כ אקוי'			103.05
שווי מ"ר מבונה ($)			1,100
שווי הזכויות ($)			102,020
מושאע/דחיה לפי 24 שנה, 8%		0.1577	16,088
ההשבחה		**4.323** $/₪	**69,554** ₪
היטל השבחה			**34,777** ₪
חלק חייב		**75.00%**	**26,083** ₪

סוקולוב 46 (כניסה מהשכנה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.6. <u>תכנית גב/353ה':</u>

התכנית מאפשרת סגירה וקירוי של הפרגולות בגג באלמנטים ניידים ושקופים.

במקרה הנדון המימוש בהיתר בו מבוקשות פרגולות בנויות ולא מקורות, לפיכך התכנית אינה משביחה.

כמו כן ציין כי הגדרת פרגולה בתכנית אינה תואמת את ההוראות לפרגולות עפ"י המימוש המבוקש מכוח תכנית גב/594.

התכנית אינה משביחה.

10.2.7. <u>תכנית גב/מק/2002:</u>

התכנית מתירה תוספת שטח חדר מדרגות לפי 12 מ"ר * 3 קומות לשטח עיקרי + תוספת 5% זכויות בקומת מרתף + המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג וניוד זכויות מהקומות התחתונות, כולל ניוד זכויות מקומת מדרון לקומות העליונות ולדירות הגג.

<u>מרכיב השבחה לזכויות לחניה:</u>

עפ"י מחירון "דקל" מחודש מאי 2003, עלות בניה ישירה למרתף בבניינים בני 3-4 קומות 1,780 ₪ ובתוספת 25% לעלות עקיפה 2,225 ₪ למ"ר, עלות ל- 35 מ"ר מרתף לחניה 78,000 ₪. העלות עבור 12 יח"ד 936,000 ₪ וזאת על מנת לקבל זכויות בניה בשווי של 297,000 ₪, לפיכך לא חלה השבחה בגין מרכיב זה.

<u>מרכיב איחוד חדרי יציאה לגג וניוד זכויות:</u>

הובא בחשבון מקדם 0.1 להמרת חדרי יציאה לגג לדירת גג, שטח לניוד לקומת הגג 15% לפי מקדם שווי 0.2.

<u>תחשיב השבחה:</u>

חלקה 300	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג	46	0.1	4.6
ניוד זכויות (15%) לקומות עליונות ולגג	185.1	0.2	37.02
סה"כ זכויות מותנות			41.62
מקדם הפחתה לזכויות מותנות		0.7	29.134
תוספת שטח חדרי מדרגות	36	1	36
סה"כ אקוי'			65.13
שווי מ"ר מבונה ($)			1,150
שווי הזכויות ($)			74,900
מושאע/דחיה לפי 19 שנה, 8%		0.2317	17,355
ההשבחה בש"ח		**4.647 $/₪**	**80,650 ₪**
היטל השבחה			**40,325 ₪**
חלק חייב		**75%**	**30,244 ₪**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

חלקה 301	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	סה״כ
המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג	46	0.1	4.6
ניוד זכויות (15%) לקומות עליונות ולגג	171.5	0.2	34.35
סה״כ זכויות מותנות			38.95
מקדם הפחתה לזכויות מותנות		0.7	27.27
תוספת שטח חדרי מדרגות	36	1	36
סה״כ אקוי׳			63.27
שווי מ״ר מבונה ($)			1,150
שווי הזכויות ($)			72,760
מושאע/דחיה לפי 19 שנה, 8%		0.2317	16,859
ההשבחה בש״ח		**4.647** ₪/$	**78,345** ₪
היטל השבחה			**39,173** ₪
חלק חייב		**83%**	**32,643** ₪

10.2.8. <u>תכנית גב/1353ו׳:</u>

התכנית מתירה הגדלת זכויות בחדרי יציאה לגג ל- 40 מ״ר.

עפ״י תכנית הבקשה להיתר מבוקשות 2 דירות גג בקומה העליונה ולא חדרי יציאה לגג, לפיכך לא חלה השבחה בגין התכנית במקרה הנדון בדרך של בקשה להיתר בניה.

התכנית אינה משביחה.

10.2.9. <u>תכנית גב/מק/550:</u>

התכנית מתירה זכות להוספת דירות גג במקום חדרי יציאה לגג מעל הקומה העליונה וללא אישור דעת הוועדה המקומית כפי שנקבע בתכנית גב/מק/2002.

ההשבחה חושבה לשטח של 228.63 מ״ר עיקרי בחלקה 300 המהווה 2 דירות גג מבוקשות בתכנית הבקשה להיתר.

ההשבחה חושבה לשטח של 249.7 מ״ר עיקרי בחלקה 301 המהווה 2 דירות גג מבוקשות בתכנית הבקשה להיתר.

ההשבחה חושבה בגין ביטול הזכות המותנית - 0.1.

הובא בחשבון מקדם השבחה 0.3 לשטח אקוי׳׳ בקומת הגג, בדחיה לתקופה של 11 שנים בריבית 8%, המבטאים אי וודאות לניצול זכויות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>תחשיב השבחה:</u>

חלקה 300	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
המרת חדרי יציאה לגג	80	0.1	8
ניוד זכויות לדירות הגג	148.63	0.2	29.726
סה"כ			37.726
מקדם השבחה		0.3	11.3178
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,900
שווי הזכויות			₪ 89,428
מושאע/דחיה לפי 11 שנה, 8%		0.4289	₪ 38,354
היטל השבחה			**₪ 19,177**
חלק חייב		**91.67%**	**₪ 17,580**

חלקה 301	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
המרת חדרי יציאה לגג	80	0.1	8
ניוד זכויות לדירות הגג	169.7	0.2	33.94
סה"כ			41.94
מקדם השבחה		0.3	12.58
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,900
שווי הזכויות			₪ 99,382
מושאע/דחיה לפי 11 שנה, 8%		0.4289	₪ 42,623
היטל השבחה			**₪ 21,312**
חלק חייב		**91.67%**	**₪ 19,537**

10.2.1. <u>תכנית גב/594:</u>

<u>נתוני שווי:</u>

שווי מצב קודם כבנוי בדירות הקיימות בהתאם לנתוני השוואה 25,000 ₪, השווי מגלם זכויות בניה שלא נוצלו מעולם.

שווי מ"ר מבונה 10,500 ₪. לשווי זה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין מיקום של שטח ציבורי בתחום המבנה הצפוני לסך של 10,000 ₪.

<u>זכויות בניה:</u>

שטח עיקרי עפ"י הבקשה להיתר 7,050.18 מ"ר + 16.29 מ"ר מרפסות כעיקרי + מועדון דיירים ובנוסף, שטח עיקרי למבנה ציבור.

לשטח עיקרי בדירות הגג עם מרפסת צמודה מעל ל- 50 מ"ר בקומות 8-9 הובא בחשבון מקדם 1.25.

לא חושבה השבחה לשטחי הממ"דים הפטורים מהיטל השבחה.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>דחיה:</u>

הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 6 שנים בריבית 8% המגלמת הפחתה בגין מורכבות הפרויקט והסיכונים הגלומים בו. ציין כי החל מיום אישור התכנית ב- 6/2017 עברו כ- 5.5 שנים ונכון ליום כתיבת חוות הדעת טרם החל פינוי הדירות.

<u>שימוש ביניים:</u>

הובאה בחשבון תוספת שווי למצב חדש בגין שימוש ביניים לתקופת הבניה המוערכת לתקופה של שנתיים וחצי, לפי דמ"ש של 4,200 ₪ בחודש בשיעור היוון 5% ולאחר מכן ייחוס דחיה נוספת של 6 שנים ב-5% למועד הקובע לתכנית.

<u>עלויות הריסה:</u>

עלויות הריסה חושבו לפי 300 ₪/מ"ר לשטח של 1,892.4 מ"ר כולל שטח מדרגות.

<u>עלות הקמת מבנה ציבור ועלות חניה ציבורית:</u>

בהתאם להוראות התכנית וטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר, נדרשת הקמת מבנה ציבור ברמת מעטפת, הכוללת חצר ו- 5 מקומות חניה בקומת מרתף.

אין מחלוקת לעלות בשומת המשיבה.

<u>גודל פרויקט:</u>

הובאה בחשבון הפחתה בגין גודל פרויקט של 5% המגלמת את השוני בין שני מצבי התכנון, 24 יח"ד במצב קודם אל מול 75 יח"ד במצב חדש.

<u>רווח יזמי בגין שירותי ייזום:</u>

בהתאם לפס"ד **עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' חב' אשדר לבניה בע"מ** הובאה בחשבון הפחתה נוספת מהשווי במצב חדש בגין "רווח יזמי בגין שירותי ייזום" (בגין פעולות למימוש הפרויקט עבור פעולות תכנון מול המוסדות לאחר אישור התכנית). שיעור הרווח היזמי בגין שירותי ייזום בלבד הינו 30,000 ₪ - 15,000 ₪ ליח"ד (בהתאם לפרק ח' לקווים המנחים) בגין עלויות תכנון, ובממוצע 22,500 ₪ ליח"ד וסה"כ סך של 1,687,500 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב השבחה:

מצב קודם				
מהות	**מס' יח"ד**	**גודל דירה ממוצע (מ"ר)**	**שווי מ"ר בנוי (₪)**	**סה"כ (₪)**
דירות קיימות	24	74.35	25,000	**44,610,000**
מצב חדש				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שווי מ"ר/עלות למ"ר (₪)**	**סה"כ**
שטח עיקרי בקומות קרקע עד 8	6,249.62	1	10,000	62,496,200
מרפסות שטח עיקרי (ק"ק)	16.29	0.5	10,000	81,450
דירות גג 9-8	830.56	1.25	10,000	10,382,000
מועדון דיירים בשטח עיקרי	70.32	0.4	10,000	281,280
ממ"דים				פטור
סה"כ ביניים				73,240,930
הפחתות				
עלויות הריסה	1,892.40		300	(567,720)
חניה ציבורית - 5 חניות * 35 מ"ר	175		3,000	(525,000)
הקמת מבנה ציבור מעטפת	180.00		5,500	(990,000)
דרך גישה למבנה לציבוא וחצר צמודה	240.00		600	(144,000)
הפחתת רווח יזמי בגין שירותי ייזום				(1,687,500)
סה"כ הפחתות				(3,914,220)
שווי מצב חדש בניכוי הפחתות				69,326,710
הפחתה לגודל הפרויקט		0.95		65,860,375
דחיה ומושאע כולל התארגנות לפינויים - 6 שנים לפי 6%			0.70496	46,428,965
תרומת מבנה בשימוש ביניים - 2.5 שנים בשיעור היוון 5% (לפי דמ"ש חודשיים בסך 4,200 ₪ ליח"ד				2,072,960
סה"כ שווי מצב חדש				**48,501,925**

השבחה:

שווי מצב חדש: 48,501,925 ₪

שווי מצב קודם: 44,610,000 ₪

השבחה: 3,891,925 ₪

היטל השבחה: 1,945,963 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת:</u>

- חישוב השבחה בגין תכניות טרם תכנית גב/594:

מאחר ששווי הדירות הישנות במתחם במצב הקודם מגלם את כל זכויות הבניה הלא מנוצלות (ובהתאם נתוני ההשוואה במצב קודם נלקחו מדירות דומות בסביבה עם זכויות לא מנוצלות), יש לחשב השבחה בגין כל התכניות המשביחות טרם אישור תכנית הפינוי בינוי גב/594 כולל בגין תכניות חדרי הגג, ובפרט שנתוני ההשוואה לדירות במצב קודם כוללים נתונים רבים מדירות בקומה עליונה. ההשבחה לתכניות כולל בגין תכניות חדרי גג כפי שהובאה בחשבון בשומת הוועדה, תואם שומות מכריעות במתחמי פינוי בינוי דומים, מפנה לדוגמאות.

כמו כן, בהתאם לתכנית גב/מק/2002 ניתן לנייד בחלקות שבנדון את זכויות שטח חדרי הגג לקומות בבניין ולניצול שטחי הבניה כשטח בקומות וכשטח בדירות גג/פנטהאוז (איחוד חדרי הגג לדירות גג) ולא כחדרי יציאה לגג.

בהתאם לסעיף 6.2.3.2 בתב"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. ניתן יהיה להמיר 2 או יותר חדרים על הגג לדירת גג שלמה (פנטהאוז) עפ"י הוראות סעיף 6.1.4.7 ולפיו הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג, ובלבד ששטח מרפסת גג כל דירה כזו לא יפחת מ- 50 מ"ר.

- פטור עד 140 מ"ר:

בנכס הנדון לא הוגשו תצהירים לפטור עד 140 מ"ר ל- 3 הדירות שצוינו ע"י שמאי ההמבקשת במסגרת לוחות הזמנים 45 יום מהמצאת שומת היטל ההשבחה. כמו כן, הזכאות לפטור הינה שאלה משפטית בלבד תוך בחינת העמידה בכל התנאים לפטור הנערכת ע"י הוועדה המקומית ככל שהיו מגישים תצהירים.

- דחיה:

לא קיבל את מקדם הדחיה לפי שיעור היוון 8%.

שיעור ההיוון המקובל לדחיה לזכויות הבניה בנכסים דומים למגורים הינו 6% - 5%. בשומת הוועדה נלקח בחשבון 6%, כפי שנקבע במרבית השומות המכריעות לנכסים דומים, וכפי שנקבע גם בשומת החי"מ בגבעתיים לחיוב הזכויות הנוספות בדחיה, לבניין מגורים בן 3 קומות שכלל 12 דירות בגוש 6161 חלקה 270 רחוב גולומב 27- 25, דחיה לתום חיים כלכליים בשיעור היוון של 6%.

- תכנית גב/385:

בהתאם לשטח החלקות יש להביא בחשבון לפחות 2 מעליות, הפנה להיתרי בניה משנת 2006 לנכסים בהם התבקשו 3-2 מעליות ותוספת זכויות בניה בגין מעליות אלו.

סוקולוב 46 (כניכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- מקדם זכויות מותנות:

בשומת הוועדה הובא בחשבון מקדם 0.9 לזכויות המותנות בהתחשב בוודאות הגבוהה לאישור הזכויות בגבעתיים, התואם גם הכרעות שמאים מכריעים בגבעתיים והחלטת ועדת ערר גב/85084/12 מיום 08/02/2017. בעקבות פס"ד אליק רון בעליון, ועדת ערר קבעה כי ניתן להחיל מקדם 0.1 לזכויות המותנות בשלב ההיתר בערר דנן. דהיינו בהתאם לפס"ד אליק רון שלב המכר מחושב במקדם 0.9.

הפנה לשומות שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם השבחה במכר לזכויות מותנות 0.9 - 0.85.

הפנה לשומות שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם ההשבחה בשלב ההיתר לזכויות המותנות 0.1.

- 5% זכויות מותנות בגין מרתף בתכנית גב/מק/2002:

נטען כי שמאי המבקשת לא בחנו את תרומת מרתפי החניה ושווי החניות התת קרקעיות לעומת חניות בחצר. כמו כן, בניית מרתף חניה מאפשרת בנוסף לשווי החניות במרתף (שגבוה מעלות הבניה (גם אפשרות מימוש דירות גן וניצול החצר לבניית מס' דירות גן (זכות לדירות גן מתכנית גב/1258ו' משנת 1998).

הפנה לשומות מכריעות בהן חושבה השבחה בגין תוספת שטח במרתף לא הפחתת עלות חניה תת קרקעית, הפנה להיתרי בניה בהם נבנו מרתפי חניה לאחר תכנית גב/מק/2002.

- איחוד חדרי גג לדירת גג פנטהאוז וניוד שטחים לקומת הגג:

שטח חדרי הגג במועד הקובע לכל חלקה הינו 92 מ"ר זכויות ל 4 חדרי גג לכל חלקה מתכנית גב/353 ולא כפי שחושב בשומת המבקשת ל- 2 חדרים בלבד.

הפנה להכרעות שמאים מכריעים למקדמי השבחה לאיחוד חדרי גג וניוד זכויות.

- ערכי שווי תכנית גב/594:

בשומת הועדה חושב שווי למר"מ בסביבה בסך 11,000 ₪ למועד הקובע ולאחר הפחתה למבנה ציבור במגרש בבניין הצפוני שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 10,500 ₪. צויינו עסקאות מכר של דירות חדשות ברובן לפני הקמה/בשלבי בניה, שומות מכריעות בסביבה ועסקת ההשוואה של קרקע ריקה לבניה רוויה מרחוב המרי מס' 58 בסמוך למתחם הנדון המשקפת שווי למר"מ מגלם מרפסת, חניה ומחסן בסך 11,045 ₪ למועד 14/08/2016, כ- 9 חודשים לפני המועד הקובע של תכנית גב/594.

ציין כי השומות המכריעות שהוצגו גם בשומת המבקשת הינן לנכסים במיקום נחות מהנכס הנדון. השומות המכריעות שצוינו בשומת המבקשת בחלק התחתון של שכונת ארלוזורוב וללא נוף פתוח נשקף מהדירות.

הפנה להכרעת הח"מ ברחוב גולומב 27-25, שם הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ למועד קובע 31/05/2018 לנכסים במיקום נחות ממושא השומה, ללא נוף פתוח מהדירות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- דחיה והפחתה לתכנית גב/594:

אין לקבל את מקדם ההפחתה בשומת המבקשת (כולל דחיה לגודל של 0.67 - דחיה ארוכה של 6 שנים בשיעור היוון 6%) ובנוסף הפחתה לגודל 0.95.

במקרה הנדון קיים הסכם עם הדיירים מתאריך 01/07/2015, כשנתיים לפני המועד הקובע של תכנית גב/594. בעיני קונה סביר הקרקע זמינה לבניה לאחר הסכמות של כל הדיירים ולאחר הכנת תכנית בקשה להיתר התואמת תב"ע.

תכנית הבקשה להיתר אושרה ברשות רישוי בתאריך 21/07/2021 כ-4 שנים לאחר אישור התב"ע.

במקרה הנדון התכנית כוללת טבלת איחוד וחלוקה שאושרה בסמוך לאישור התכנית וניתן להגיש היתרי בניה, לכן תקופת הדחיה הכוללת צריכה להיות קצרה יותר ובפרט שאין מדובר בפרויקט מורכב של פינוי מאות דירות, אלא 24 דירות קיימות בלבד הכולל את הסכמת על בעלי הדירות לפרויקט.

מקדם הדחיה שהובא בחשבון בשומת הוועדה מגלם את המושאע, התארגנות הדיירים לפינויים, הגשת הבקשה להיתר וגודל הפרויקט, ולכן אין לחשב מקדם הפחתה נוסף לגודל של 0.95 לשווי המצב החדש, כפי שנלקח בחשבון בשומת המבקשת, בפרט שאין מדובר בפרויקט פינוי בינוי גדול ומורכב, אלא במתחם של 24 דירות קיימות בלבד לפינוי, לבניית 75 דירות.

הפנה לשומות מכריעות לעניין דחיה לתכניות פינוי בינוי.

- שימוש ביניים:

בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחיה ארוכה של 6 שנים ומנגד שימוש ביניים של שנתיים וחצי בלבד ובשיעור היוון גבוה 5% לדירות מגורים.

המבנים הקיימים בחלקות תורמים כשימוש ביניים בכל תקופת הדחיה ובהתאם יש לחשב את תרומת המבנים בשימוש ביניים לכל אורך הדחיה, בהתאם לתקופת הדחיה שנקבעת. בתקופת הדחיה קיימות דירות מגורים במתחם למגורי הדיירים/לשכירות בשוק החופשי.

יש להביא בחשבון שימוש ביניים לכל תקופת הדחיה בשיעור היוון 4%.

- הפחתת רווח יזמי בגין שרותי ייזום:

אין לקבל את טענת שמאי המבקשת להפחתה זו.

הפחתה זו מהווה הפחתה כפולה שכן פעולות התכנון מהוות חלק מעלויות הבניה המגולמות בעלויות הבניה בחילוץ לקביעת שווי קרקע. שווי הקרקע הינו לאחר הפחתת עלויות בניה כולל תכנון וכולל הפחתת 20% רווח יזמי בשומות הצדדים (על הצד הגבוה) לכן אין לחשב הפחתה נוספת משווי הקרקע בגין עלויות תכנון לאחר אישור התב"ע.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. להלן סיכום עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
גב/353			אין מימוש, בנוסף ניתן לתת פטור לדירות עד 140 מ"ר
	שווי מ"ר מבונה		$ 360
	מקדם אקוי' חדרי יציאה לגג	1.3	
	הפחתה למושאע/דחיה	0.5	
גב/258/א'	מקדם מרפסת סגורה	1	1
	מקדם מרפסת פתוחה	0.5	0.5
	מקדם צפיפות/שוליות במצב חדש	ללא	0.9
	שווי מ"ר מבונה		$ 430
	מקדם דחיה	40 שנה, 6%	40 שנה, 8%
	חלקי מימוש	בחלקה 300 - 33%, בחלקה 301 - 41.67%	
גב/385	תוספת שטח למעלית	שתי מעליות - 10%	מעלית אחת - 5%
	מקדם שוליות/צפיפות	ללא	0.9
	מקדם אי וודאות/זכויות מותנות	0.9	0.7
	שווי מ"ר מבונה		$ 440
	דחיה	35 שנה, בשיעור 6%	35 שנה, בשיעור 8%
	חלקי מימוש	בחלקה 300 - 33%, בחלקה 301 - 41.67%	
גב/353/ד'			אין מימוש, בנוסף, בתכנית הבקשה להיתר נכתב כי חדרי היציאה לגג הינם מכוח תכנית גב/594 בהוראותיה נכתב "לא יאושרו פרגולות מאלמנטים ניידים" על מרפסות הגג
	שווי מ"ר מבונה		$ 1,000
	מקדם תוספת שווי	0.1	
	הפחתה לדחיה/מושאע	0.7	
גב/258/ו'	הפחתה לזכויות מותנות	0.9	0.3
	ביטול התניית זכות למעלית	0.1	0.3
	מקדם הפחתה לצפיפות/שוליות	ללא	0.9
	שווי מ"ר מבונה		$ 1,100
	מקדם דחיה	24 שנה, 65	24 שנה, 8%
	חלקי מימוש	חלקה 300 - 75% בחלקה 301 - 75%	
גב/מק/353/ה'			אין מימוש, בנוסף, בתכנית הבקשה להיתר נכתב כי חדרי היציאה לגג הינם מכוח תכנית גב/594 בהוראותיה נכתב "לא יאושרו פרגולות מאלמנטים ניידים" על מרפסות הגג
	מקדם תוספת שווי	0.35	
	שווי מ"ר מבונה		$ 1,100
	דחיה	24 שנה, 6%	

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
גב/מק/2002	תוספת שטח בשיעור 5% בגין מרתף	תוספת שטח של 61.7 מ״ר בחלקה 300 ו- 57.25 מ״ר בחלקה 301	אין השבחה בהתחשב בעלויות
	המרת חדר יציאה לגג לדירות גג	חושב ל-4 יח״ד	חושב ל-2 יח״ד בהתאם לתכנית הבקשה להיתר
	מקדם תוספת שווי להמרת חדרי יציאה לגג	0.15	0.1
	מקדם ניוד זכויות לדירות גג מקומות תחתונות	0.4	0.2
	מקדם הפחתה לזכויות מותנות	ללא	0.7
	שווי מ״ר מבונה		$ 1,150
	דחיה	19 שנה, 6%	19 שנה, 8%
	חלקי מימוש	חלקה 300 - 75%, חלקה 301 - 83.33%	חלקה 300 - 75%, חלקה 301 - 83.33%
גב/353/ו/	תוספת שטח חדרי יציאה לגג	לפי 17 מ״ר ליח״ד	אין מימוש
	שווי מ״ר מבונה	1,200	
גב/מק/550	שטח לחישוב ההשבחה	לפי 260 מ״ר לכל חלקה	בהתאם לתכנית הבקשה להיתר: בחלקה 300 - 228.63 ובחלקה 301 - 249.7 מ״ר
	מקדם ביטול זכות מותנית	0.1	0.1
	מקדם דירות גג במקום חדרי יציאה לגג	0.25	0.1
	מקדם השבחה		כפל את האקוי׳ ב-0.3
	שווי מ״ר מבונה	₪ 8,000	₪ 7,900
	דחיה	11 שנים, 6%	11 שנים, 8%
גב/594	שווי מ״ר בנוי	₪ 25,000	₪ 25,000
	שווי מ״ר מבונה	₪ 10,500	₪ 10,000
	דחיה	4 שנים, 6%	6 שנים, 6%
	שימוש ביניים	דמ״ש בסך ₪ 4,200 בשיעור היוון 4%	דמ״ש בסך ₪ 4,200 בשיעור היוון 5%
	עלויות הריסה	לפי 300 ₪ למ״ר לכלל השטח כולל חדרי מדרגות ובסה״כ 1,892.4 מ״ר	לפי 300 ₪ למ״ר לכלל השטח כולל חדרי מדרגות ובסה״כ 1,892.4 מ״ר
	הפחתה לגודל		חושבה הפחתה לגודל בשיעור 5% לפי 24 יח״ד מצב הקודם לעומת 75 יח״ד במצב החדש
	רווח יזמי		יש להביא בחשבון הפחתה נוספת לרווח יזמי בסך ₪ 1,687,500

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. **<u>הכרעה:</u>**

11.1. <u>מהות אירוע המס לחיוב בהיטל השבחה</u>:

הצדדים חלוקים לעקרון בחינת ההשבחה לנכס מושא השומה.

בשומת המשיבה חושבה השבחה לרצף התכניות החלות על מושא השומה בהתחשב בבעלות ומימושים קודמים במועד הקובע לתכניות. לשיטתו יש לחשב השבחה בגין כל התכניות המשביחות טרם אישור תכנית הפינוי בינוי גב/594, כולל בגין תכניות חדרי הגג מאחר ששווי הדירות הישנות במתחם, במצב הקודם לתכנית גב/594, מגלם את כל זכויות הבניה הלא מנוצלות.

שמאי המבקשת הפנו להחלטת ועדת ערר ועדת הערר גב/8188/0718 **א. מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים**[2], וטען כי עריכת הסכם בין הדיירים ליזם אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין וכי יש לבחון את ההשבחה רק בגין הבקשה להיתר ולא בגין מימוש בדרך של מכר (כפי שנעשה בשומת המשיבה). לפיכך בשומתו נבחנה ההשבחה לתכניות המשביחות בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בה אין מימוש של חדרי יציאה לגג ופרגולות.

אין מחלוקת בין הצדדים כי בתאריך 011/07/2015 נחתם הסכם לפרויקט פינוי בינוי (בכפוף לתנאים מתלים) בין בראשית החברה להתחדשות עירונית בע"מ ובין בעלי הזכויות בחלקות 300 ו-301 הנכסים מושא השומה.

במקרה הנדון לנכסים מושא השומה הוגשה בקשה להיתר בניה מס' 20200024 (תיק בניין 1597) להריסת הריסת 2 בנייני מגורים קיימים והקמת 2 בנייני מגורים חדשים מכוח זכויות תמ"א/38 בני 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומות כניסה ו- 3 מרתפי חניה משותפים, עבור 75 יח"ד ויחידה ציבורית.

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת והחלטות ועדת ערר/פסיקות רלוונטיות:

11.1.1. **<u>החלטת וועדת ערר (ת"א) 8188-07-08 א.מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים מיום 14/11/2019:</u>**

בהחלטת וועדת הערר נקבע כי הסכם לביצוע תמ"א/38 אינו מהווה מימוש זכויות במקרקעין. להלן עיקרי ההחלטה:

"בענייננו, בחינת ההסכם נשוא החיוב מלמדת כי לעת עריכתו טרם התגבשו הזכויות הנמכרות וטרם התגבשה התמורה. מדובר בהסכם שמטרתו העיקרית היא פרוייקט משותף של בעלי הזכויות ושל היזם, להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש ומחוזק תחתיו, בהתאם לתמ"א 38. ביטוי מפורש לכך נמצא כאמור בהערה שנרשמה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין 'בגין תמ"א 38'. בתום ביצוע הפרוייקט יוותרו בעלי הזכויות המקוריים בעלי

[2] ערר (ת"א) 8188-07-18 א. מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, פורסם בנבו ביום 14.11.2019.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

זכויות במקרקעין והתמורה שיקבלו תהיה בעיקרה דירה מחוזקת. היזם יצטרף אליהם כבעל זכויות במקרקעין. ההסכם כולו תלוי בהחלטת הועדה המקומית לאפשר הבניה לפי תמ"א 38, ובכלל זה הגדרותיו הבסיסיות - מהות המכר ומהות התמורה - המותנות בהחלטה ליתן היתר בניה."

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

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

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

"האופן בו נערכה שומת הועדה המקומית פוסח על כל הסעיפים ותוצאתו סיכול הפטורים הקבועים בדין להיתרי בניה מכוח תכנית החיזוק. חיוב זה מנוגד לדין וכנגדו אף הזהיר בית המשפט העליון בהקשר אחר, בפסק הדין ברע"א 12/3002 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון."

11.1.2. **<u>החלטת וועדת ערר מחוז תל אביב 85090/15 מיום 07/04/2021:</u>**

בהחלטת וועדת הערר נקבע כדלקמן:

*"בהמשך להחלטות שניתנו בעררים אלה אנו מחילים על עררים אלה את קביעות ועדת הערר לענייני רישוי, בהחלטתה בערר (ת"א) 5400/15 **אקו סיטי אס.אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – גבעתיים** (פורסם בנבו 16.11.17), כפי שהכריעה, הן במסלול הריסה ובניה והם במסלול תוספת על הקיים, מיוחסות הזכויות שניתן להתירן מכוח תמ"א 38, לתמ"א. זאת מן הנמוקים שפורטו בהחלטתה ובן מנימוקי פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעת"מ (ת"א) 46076-12-16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית – מחוז תל אביב** (פורסם בנבו 06.05.19)"*

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

"בנוסף ובהמשך להחלטות שניתנו אנו מחילים על עררים אלה את החלטת ועדת הערר בערר גב/8188/0718 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (פורסם בנבו 14.11.2019) לפיה עריכת הסכם תמ"א 38 כשלעצמה אינה מהווה מימוש זכויות".

11.1.3. <u>פסיקת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, עמ"נ 46044-03-21 **וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' 14 בע"מ ואח'** מיום 28/04/2022:</u>

"בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את הערעור ופסק:

הסכם הקומבינציה הוא חוזה משוכלל, מחייב ממועד חתימתו, שעניינו העברה של זכויות במקרקעין ועל כן יש בו כדי להוות לכאורה "מימוש זכויות". לפי הפסיקה בתחום המיסוי, התקשרות צדדים בחוזה הכולל תנאי מתלה מביאה לאירוע מס כבר במועד הכריתה, וככלל אירוע המס איננו נדחה לעת קיום התנאי המתלה. כך גם נפסק בעניין היטל השבחה. במובן זה, אין בהסכם הקומבינציה הנדון כל דבר יוצא דופן ומן הראוי שתחול עליה הפסיקה המקובלת בנושא.

בהלכת אקו סיטי נקבע כי לעניין היטל השבחה בלבד, יש להתייחס לזכויות המנוצלות בהיתר הבנייה כאל זכויות שאושרו תחילה מכוח תמ"א 38 ורק ככל ונדרשות זכויות בנייה נוספות, אלו ייחשבו כנובעות מתכניות חלות (תב"ע). גישה תכליתית, כלכלית ומעשית מחייבת כי ניתן יהיה ליישם את עקרון אקו סיטי גם כאשר נכרת הסכם עם יזם לביצוע פרויקט תמ"א 38, וזאת אף אם ההסכם עצמו תקף ומחייב מעת עריכתו (דהיינו, החוזה עומד בין היתר בדרישות גמירות הדעת והמסוימות) ואף אם בעת חתימת ההסכם מתרחש לכאורה אירוע מימוש (העברת זכויות במקרקעין). על כן, יש לאפשר לצדדים לכל העסקאות מושא הערעור ליהנות מיתרון המיסוי הגלום בהלכת אקו סיטי."

מהאמור לעיל עולה כי עריכת ההסכם תמ"א/38, אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין ויש לבחון את ההשבחה רק בגין הבקשה להיתר ולא בגין מימוש עפ"י הסכם מכר חלקי.

אני מקבלת במקרה הנדון את עמדתם של שמאי המבקשת כי הסכם "פינוי בינוי" במקרה הנדון כמוהו כהסכם תמ"א/38 בפרויקט של "הריסה ובניה מחדש" בו הדיירים מתפנים מדירותיהם בבניין המיועד להריסה ומקבלים בתמורה דירת מגורים חדשה בהתאם להסכם.

לפיכך, במקרה הנדון תיבחן ההשבחה לתכניות הרלוונטיות לחלקות בשלמות ולא לתתי החלקות בנפרד וזאת בהתייחס לזכויות הבניה המנוצלות במימוש המבוקש בהיתר בניה ולחלקיות המימוש, לאור מימושים קודמים שנעשו בתתי החלקות בבניין, כמוסכם על הצדדים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2. **<u>דחיה:</u>**

בשומת הצדדים קיימת הסכמה לחישוב ההשבחה לתכניות (למעט תכנית גב/594) בניין עיר בדחיה עד לשנת 2022, התואם החלטות שמאים מכריעים בעיר גבעתיים. קיימת מחלוקת למשך הדחיה לתכנית גב/594.

בחישוב מקדם הדחיה לתכניות בשומת המשיבה הובא בחשבון שיעור היוון 6%; בשומת המבקשת הובא בחשבון שיעור היוון 8%.

כאמור, בפרק התכנוני הבניינים נבנו במקור בשנת 1957, אני מקבלת את עמדת הצדדים לקביעת דחיה עפ"י תום החיים הכלכליים של הבניין, כפי שהובא בחשבון בשומות מכריעות בסביבת מושא השומה.

בהכרעות למקרים דומים לנכס בגו"ח 6161/270, רחוב גולומב בעיר גבעתיים ולנכס בגו"ח 6166/137 רחוב המעלות 6 (כך גם לנכסים שאינם בתחום העיר גבעתיים), קבעתי את שיעור ההיוון לתכניות המשביחות לפי 6%, אציין כי שיעור היוון זה מקובל בדר"כ גם בשומות מכריעות לתכניות בניין עיר בכלל וגם בעיר גבעתיים.

אני סבורה כי מימוש הזכויות בנכסים מושא השומה אינו שונה מנכסים אחרים במקרה הנדון לעניין משך הדחיה, אי הוודאות והצפיפות. בחישוב מקדם הדחיה לתכניות המשביחות אביא בחשבון שיעור היוון 6%.

יודגש כי מקדם ההפחתה לדחיה כולל את מרכיב המושאע ואי הוודאות, ככל שקיימת.

לעניין מרכיב הדחיה לתכנית גב/594, אתייחס באופן פרטני בהכרעתי להשבחה בגין התכנית.

11.3. **<u>ערכי שווי:</u>**

הצדדים אינם חלוקים לערכי שווי מ"ר מבונה בסיסיים לתכניות המשביחות המבוססים על הכרעות שמאים מכריעים לתכניות.

לאחר שבחנתי נתוני השוואה וערכי שווי בשומות מכריעות אני מקבלת את הסכמתם לערכי השווי הבסיסיים למועדים הקובעים המבוססים על הכרעות שמאים מכריעים, בין היתר, של הח"מ לחלק מהתכניות המשביחות בגו"ח 6262/270, רחוב גולומב 27-25.

אציין כי ערכי השווי בשומות המכריעות הינם לנכסים בבנייה רוויה הדומים למושא השומה.

איני מקבלת במקרה הנדון את מקדם ההפחתה 0.9 בגין צפיפות ו/או שוליות, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת, ללא תימוכין לערכי השווי לתכניות הרלוונטיות.

סוקולוב 46 (כניכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן ערכי השווי ומקדמי הדחיה שיובאו בחשבון לתכניות הרלוונטיות עד לתכנית גב/594 :

תכנית	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	מקדם דחיה
גב/353	09/04/1982	$ 360	0.0972 (40 שנים ; 6%)
גב/258/א'	31/12/1982	$ 430	0.0972 (40 שנים ; 6%)
גב/385	09/09/1987	$ 440	0.1301 (35 שנים ; 6%)
גב/353/ד'	12/08/1994	$ 1,000	0.1956 (28 שנים ; 6%)
גב/מק/258/ו'	06/11/1998	$ 1,100	0.247 (24 שנים ; 6%)
גב/353/ה'	08/12/1998	$ 1,100	0.247 (24 שנים ; 6%)
גב/מק/2002	08/04/2003	$ 1,150	0.330 (19 שנים ; 6%)
גב/353/ו'	02/03/2005	$ 1,200	0.371 (17 שנים ; 6%)
גב/מק/550	27/09/2011	₪ 8,000	0.527 (11 שנים ; 6%)

11.4. **<u>תכנית גב/353 (09/04/1982):</u>**

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בקומה העליונה בשטח של 23 מ"ר לכל דירה או לחלופין עליית גג בשטח של 12 מ"ר.

בשומת המשיבה חושבה השבחה לדירות העליונות שטרם מומשו במכר במועד הקובע.

בשומת המבקשת לא חלה השבחה במקרה הנדון בגין מימוש בהיתר בניה מאחר שלא מבוקשים חדרי יציאה לגג אלא דירות גג.

כאמור לעיל, קיבלתי במקרה הנדון את עמדתם של שמאי המבקשת כי הסכם "פינוי בינוי" כמוהו במהותו הסכם תמ"א/38 בפרויקט של "הריסה ובניה מחדש".

עפ"י תכנית הבקשה להיתר (אושרה ביום 27/07/2021) בקומה 9 העליונה בבינוי המבוקש מתוכננות דירות גג ולא חדרי יציאה לגג. עוד לעניין זה אציין כי הבקשה להיתר הינה מכוח תכנית גב/594 הקובעת את הבינוי ל-8 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף דירות גג ואינה מתירה חדרי יציאה לגג.

לאור האמור אני מקבלת במקרה הנדון את עמדת שמאי המבקשת כי במימוש המבוקש עפ"י אישור הוועדה אין מימוש של חדרי יציאה לגג, לפיכך לא חלה השבחה במקרה הנדון בגין שטח לחדרי יציאה לגג שכאמור אינם מבוקשים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>פטור לדירת מוגורים בשטח 140 מ״ר</u>

בסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה לדירת מגורים בשטח של עד 140 מ״ר, כדלקמן:

״בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ״ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.״

בסעיף 19(ג)(2) נקבע כדלקמן:

״העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, ״גמר הבניה״ – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ״א-1961.״

הפטור במהותו הינו פטור מנהלי המותנה בעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 19(ג), הניתן ע״י הועדה מקומית בכפוף לעמידה בתנאים שבחוק.

במקרה הנדון עמדת הועדה מקומית, כפי שפורטה בתגובת שמאי המשיבה, הינה כי אין להביא בחשבון פטור לשטח של 140 מ״ר לדירות המגורים. שמאי המבקשת לא הציגו תצהיר של בעלי הדירות בו הם או קרוביהם מתחייבים לגור בדירות במשך 4 שנים, או אפילו מסמך המפרט על איזו יח״ד מבוקש הפטור ועל כן אין באפשרותי להכריע בעניין זה.

אדגיש, כי אין בהחלטתי קביעה לעניין זכאות הבעלים מושא השומה לפטור.

לעניין פטור לדירת מגורים בשטח 140 מ״ר, אציין כי בחינת העמידה בתנאי הפטור הינה בסמכות הועדה המקומית ואינה בסמכות הכרעתי במקרה הנדון. במקרה הנדון, עפ״י תחשיב שמאי המבקשת, בהתחשב בשטח הדירות הקיימות ותוספת השטח לחדרי יציאה בקומת הגג הבעלים של תתי החלקות לגביהם חושבה השבחה בשומת המשיבה עומדים בתנאי לשטח של עד 140 מ״ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.5. **<u>תכנית גב/258/א' (31/12/1982):</u>**

התכנית מתירה בניה בשיעור של 42% ב-3 קומות. במצב קודם שטח הבניה המותר 30% ב-3 קומות ובנוסף מרפסות פתוחות וסגורות בשיעור של 30% משטח הבית.

הצדדים אינם חלוקים לשטחי הבניה בין שני מצבי התכנון. מחלוקת הצדדים הינה למקדם הפחתה 0.9 לשווי הזכויות במצב חדש בגין מקדם צפיפות/שוליות בשומת המבקשת ושיעור ההיוון לתקופת הדחיה.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לאופן חישוב זכויות הבניה בין שני מצבי התכנון. במצב קודם שטח עיקרי לפי 30% משטח החלקה + שטח מרפסות פתוחות בשיעור של 2/3 מהשטח המותר במקדם 0.5 + שטח מרפסות סגורות בשיעור של 1/3 מהמותר מהשטח המותר במקדם 1.

במצב חדש זכויות הבניה בשיעור כולל של 42% לקומה.

ההשבחה תחושב לשווי מ"ר מבונה 430 $, בדחיה ל-40 שנים, שיעור היוון 6%, ראה סעיף 11.3 לעיל.

אין מחלוקת לחלקיות המימוש החייב לתתי החלקות.

<u>השבחה:</u>

לאור הכרעתי לעיל, אני מקבלת במקרה הנדון את תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה, ראה סעיף 10.1.2 לעיל.

11.6. **<u>תכנית גב/385 (09/09/1987):</u>**

התכנית מתירה תוספת של 5% לאחוזי הבניה בבניינים בני 3 קומות ומעלה לשם התקנת מעלית.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה לתוספת 2 מעליות, תוספת זכויות בניה של 10% משטח כל חלקה, במקדם 0.9 כזכויות מותנות ובדחיה; בשומת המבקשת נלקחה בחשבון תוספת של מעלית אחת, תוספת זכויות בשיעור 5%, משטח כל חלקה, במקדם 0.7 כזכויות מותנות ובדחיה. נלקח בחשבון מקדם צפיפות ושוליות 0.9 בשני מצבי התכנון.

חלקות 300 ו-301 מושא השומה מהוות מגרשי בניה גדולים בשטח של 1,234 מ"ר ו- 1,145 מ"ר בהתאמה ומבונות במועד הקובע בבניין מגורים ובו 2 כניסות ו-2 חדרי מדרגות.

אציין כי עפ"י תכנית הבקשה להיתר בחלקות מושא השומה בניין מגורים אחד ובכל בניין 2 מעליות נוסעים.

במקרה הנדון, בהתחשב בשטח החלקות, בבינוי הקיים ובתכנית הבקשה להיתר, אביא בחשבון השבחה בגין תוספת זכויות ל-2 מעליות (או בבנוי של אחת לכניסה, או בבינוי של מבנה חדש ובו 2 מעליות).

לאור האמור לעיל ההשבחה תחושב לתוספת זכויות בניה ל-2 מעליות בכל חלקה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>מקדם זכויות מותנות:</u>

בתגובתו לשומת המבקשת הפנה שמאי המשיבה לשומות שמאים מכריעים לעניין מקדם השבחה לזכויות מותנות בהן נקבע המקדם[3] בגבולות 0.85-09, כמו כן הפנה לפסק דין אליק רון - רע"א 3002/12, בו נקבע כי יש לחייב בגין זכויות מותנות, ולערר גב/85084/12, בו נקבע מקדם 1.0 לשלב האישור בהיתר.

אציין כי בשומת המבקשת נקבע מקדם 0.7 ללא תימוכין.

בשומה מכרעת של השמאי המכריע יגאל יוסף לנכס בגו"ח 6161/95, רחוב עמל 6 בעיר גבעתיים, הובא חשבון מקדם לזכויות מותנות 0.9 בגין תוספת מעלית בתכנית גב/385.

אני מקבלת במקרה הנדון את עמדתו של שמאי המשיבה למקדם זכויות מותנות 0.9, כפי שהבאתי בחשבון בהכרעתי לנכס בגו"ח 6166/509, רחוב המעלות 8 גבעתיים.

<u>השבחה:</u>

לאור הכרעתי לעיל, אני מקבלת במקרה הנדון את תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה, ראה סעיף 10.1.3 לעיל. אין מחלוקת לחלקיות המימוש החייב לתתי החלקות.

11.7. **<u>תכנית גב/353/ד' (12/08/1994):</u>**

התכנית התירה בנוסף לחדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר הקמת פרגולה.

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין תוספת 3 פרגולות בדחיה.

לטענת שמאי המבקשת המימוש המבוקש הינו לפי תכנית גב/594 שם נקבע בסעיף 4.1.2.ג' כי לא יאושרו פרגולות מאלמנטים ניידים על מרפסות הגג וזאת בשונה מהוראות תכנית גב/353ד' המתירה תוספת פרגולות בגג מחומרים קלים לקירוי לא רציף לצורך הצללה.

במקרה הנדון מבוקשות פרגולות בנויות שאינן מחומרים קלים ולפיכך אין מימוש מכוח התכנית.

בתכנית גב/353/ד' נקבע בסעיף 11 כי הפרגולה תיבנה בצמוד לחדר יציאה לגג מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).

כאמור תכנית הבקשה להיתר הינה בגין תכנית גב/594. סעיף 4.1.2ב'(2) בתכנית קובע כי "לא יאושרו פרגולות מאלמנטים ניידים על מרפסות הגג". בבדיקתי את תכנית הבקשה להיתר עולה כי הפרגולות המתוכננות בדירות בקומות העליונות הינן מבטון.

לאור האמור לעיל, אני מקבלת במקרה הנדון את טענת שמאי המבקשת כי הפרגולות במימוש המבוקש אינן מכוח תכנית גב/353ד'.

התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

[3] הכרעות השמאים המכריעים: רן וירניק בגו"ח 6154/875 ו-6168/329; דורית פריאל גו"ח 6154/441 ו-6160/314, אמנון נזרי גו"ח 6155/149-152, גבע בלטר בגו"ח 6160/373, דנה שיחור בגו"ח 6161/213.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.8. **<u>תכנית גב/258/ו' (06/01/1998):</u>**

התכנית קובעת תוספת זכויות בניה של 6% ובנוסף 5% בגין מעלית, כמו כן מאפשרת הקלות כמותיות 2.5% לתוספת קומות עד 5%.

בשומת המשיבה חושבה השבחה בדחיה לתוספת זכויות בניה של 6%, ביטול זכות מותנית למעלית אחת במקדם 0.1, תוספת קומות בשיעור של 5% כזכות מותנית במקדם 0.9.

בשומת המבקשת חושבה השבחה בדחיה לתוספת זכויות בניה של 6%, ביטול זכות מותנית למעלית אחת במקדם 0.3, תוספת קומות בשיעור של 5% כזכות מותנית במקדם 0.3.

התכנית מתירה את הכללת הקלות כמותיות בתקנות התכנון והבניה; תוספת זכויות בניה של 6% כהקלה כמותית; תוספת 5% זכויות בניה בגין מעלית; תוספת 2.5% זכויות בניה בגין תוספת קומות עד 5%.

במקרה הנדון הבאתי בחשבון בתכנית גב/385 תוספת זכויות בניה למעלית כזכות מותנת במקדם 0.1, לפיכך תחושב השבחה לביטול ההתניה לזכויות אלו.

תובא בחשבון השבחה בגין תוספת זכויות בניה של 6% כהקלה כמותית.

תובא בחשבון השבחה בגין 5% זכויות בניה לתוספת קומות כזכות מותנית במקדם 0.1, כפי הכרעתי לעניין מקדם זכויות מותנות בסעיף 11.7 לעיל (תכנית גב/385).

<u>השבחה:</u>

לאור הכרעתי לעיל, אני מקבלת במקרה הנדון את תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה, ראה סעיף 10.1.8 לעיל.

אין מחלוקת לחלקיות המימוש החייב לתתי החלקות.

11.9. **<u>תכנית גב/353/ה' (08/12/1998):</u>**

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין סגירה וקירוי של הפרגולות באלמנטים ניידים ושקופים.

לטענת שמאי המבקשת, בהתחשב במימוש המבוקש התכנית אינה משביחה.

כאמור בהכרעתי לתכנית גב/353ד' בסעיף 11.7 לעיל, לא חושבה השבחה בגין פרגולות. אני מקבלת במקרה הנדון את עמדת שמאי המבקשת כי עפ"י הבקשה להיתר בניה התכנית לא השביחה במקרה הנדון את הנכס מושא השומה לעניין פרגולות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.10. **<u>תכנית גב/מק/2002 (08/04/2003):</u>**

התכנית מתירה תוספת שטח חדרי מדרגות לפי 12 מ״ר בכל קומה * 3 קומות לשטח עיקרי, תוספת זכויות מותנות בשיעור של 5% בגין מרתף, המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג וניוד זכויות מהקומות התחתונות כולל ניוד שטח זכויות מהמדרון לקומות עליונות ולגג ולדירות גג.

<u>דירות בקומת הגג:</u>

בהמשך להחלטתי לתכנית חדרי יציאה לגג גב/353 אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת לחישוב השבחה בהתייחס מימוש המבוקש בבקשה להיתר.

ההשבחה תחושב במקרה הנדון בהתייחס לתכנית הבקשה להיתר הכוללת שטח עבור 2 דירות גג בכל אחת מהמבנים המבוקשים. בהתאם לכך אביא בחשבון המרת שטח של 2 חדרי יציאה לגג לדירות גג בכל אחד מהמבנים, אני מקבלת בזהירות[4] את מקדם 0.15 בשומת המשיבה למרכיב איחוד חדרי היציאה לגג.

אין מחלוקת, ואני מקבלת את הסכמת הצדדים, לשטח מנויד לקומת הגג לפי 15% משטח החלקה. אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם ניוד לקומת הגג 0.3 עפ״י שומות מכריעות[5].

<u>תוספת שטח:</u>

אין מחלוקת לתוספת שטח חדרי מדרגות לפי 12 מ״ר * 3 קומות וסה״כ 36 מ״ר בכל חלקה.

<u>תוספת זכויות מותנות בגין קומת מרתף:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה לתוספת שטח בשיעור של 5% במקדם 0.9 כזכות מותנת; לטענת שמאי המבקשת אין כדאיות כלכלית לתוספת שטח עיקרי בשיעור של 5% בגין הקמת קומת מרתף.

החלקות מושא השומה הינן בשטח של מעל 1,000 מ״ר ולכן אני סבורה כי במקרה הנדון קיימת אפשרות להקמת דירות גן והסדרת חניה בגבולות המגרש. עוד לעניין זה אציין כי בשומת המבקשת הוצג תחשיב לפיו לא קיימת כדאיות כלכלית להקמת קומת מרתף.

בהתייחס לתגובתו של שמאי המשיבה, שהפנה להיתר בניה לנכס ברחוב עמל 8, גו״ח 6161/94, שטח המגרש 363 מ״ר ומכאן כי במקרה של בניית דירת גן נדרשה הקמת קומת מרתף להסדרת מקומות חניה, לפיכך ההשוואה בשומת המשיבה אינה רלוונטית לחלקות מושא השומה שהינן בשטח של מעל 1,000 מ״ר.

---

[4] השמאי המכריע מרדכי דדון קבע בשומה מכרעת לנכס בגו״ח 6161/155 מקדם 0.2, השמאית המכריעה דנה שיחור קבעה בשומה מכרעת לנכס בגו״ח 6161/52 מקדם 0.2.

[5] השמאי המכריע מרדכי דדון קבע בשומה מכרעת לנכס בגו״ח 6161/155 מקדם 0.3, השמאית המכריעה דנה שיחור קבעה בשומה מכרעת לנכס בגו״ח 6161/52 מקדם 0.3.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור האמור לעיל לא תחושב השבחה בגין מרכיב זה בתכנית.

<u>השבחה:</u>

ההשבחה תחושב לתוספת שטח בגין חדרי מדרגות, איחוד חדרי יציאה לגג וניוד שטח לקומת הגג, בדחיה.

אין מחלוקת לחלקיות המימוש החייב לתתי החלקות.

11.11. **<u>תכנית גב/353/ו' (02/03/2005):</u>**

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בקומה העליונה בשטח של 40 מ"ר לכל דירה.

כאמור בהכרעתי לתכנית גב/353 (ראה סעיף 11.4) קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי במימוש המבוקש עפ"י אישור הוועדה אין מימוש של חדרי יציאה לגג, לפיכך לא חלה השבחה במקרה הנדון בגין האפשרות להרחבת שטח חדרי יציאה לגג שכאמור אינם מבוקשים.

התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

11.12. **<u>תכנית גב/מק/550 (27/09/2011):</u>**

התכנית מתירה זכות להוספת דירות גג במקום חדרי יציאה לגג מעל הקומה העליונה וללא אישור של הוועדה המקומית כפי שנקבע בתכנית גב/מק/2002.

בבחינת ההשבחה יובאו בחשבון שטחי הבניה העיקריים המבוקשים ללא שטח ממ"דים עפ"י תכנית הבקשה להיתר בקומות הגג. שטח עיקרי ל-2 דירות גג במבנה מס' 1 - 228.63 מ"ר, שטח עיקרי ל-2 דירות גג במבנה מס' 2 - 249.7 מ"ר.

בהמשך להכרעתי לתכנית גב/מק/2002 אביא בחשבון כי הבקשה להיתר הינה עבור 2 דירות גג. לפיכך, בחישוב ההשבחה יובאו בחשבון בקביעת השטחים איחוד שני חדרי יציאה לגג וניוד יתרת השטח כמבוקש בתכנית הבקשה להיתר.

<u>השבחה:</u>

בדומה להכרעתי לתכנית גב/מק/2002 אביא בחשבון מקדם 0.15 למרכיב איחוד חדרי היציאה לגג ומקדם 0.3 לניוד שטח לקומת הגג, בדחיה.

אין מחלוקת לחלקיות המימוש החייב לתתי החלקות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.13. **<u>גב/594 (29/06/2017):</u>**

<u>מצב קודם:</u>

בבניינים מושא השומה סה"כ 24 יח"ד בשטחים כמפורט בפרק 8 (תיק בניין).

אני מקבלת במקרה הנדון את הסכמת הצדדים לשווי המצב הקודם לפי שווי מ"ר בנוי בסך 25,000 ₪, בהתבסס על עסקאות מכר בדירות מגורים וותיקות.

24 יח"ד * 74.35 מ"ר לדירה בממוצע * 25,000 ₪ = 44,610,00 ₪.

<u>מצב חדש:</u>

<u>שטחי בניה:</u>

הצדדים אינם חלוקים ומקובלת הסכמתם לשטחי הבניה עפ"י תכנית הבקשה להיתר, מקדמי השווי לשטחי הבניה, שטח להריסה, שטח עבור 5 חניות, ושטח לדרך גישה.

בחנתי את שטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר ממנה עולה כי השטח להקמת מבנה ציבור ברמת מעטפת הינו כפי המופיע בשומת המשיבה 157.9 מ"ר.

<u>נתוני שווי:</u>

מחלוקת הצדדים הינה לשווי מ"ר מבונה למגורים. אין מחלוקת ליתר נתוני השווי.

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה בסיסי 11,000 ₪. בהתחשב במיקום שטח לבנייני ציבור בבניין מס' 2, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 10,500 ₪. ציין כי למושא השומה יתרונות נוף פתוח ביחס לערכי שווי מנכסים בשומות מכריעות.

בשומת המבקשת שווי מ"ר מבונה בסיסי 10,500 ₪, בהתחשב במיקום שטח לבנייני ציבור, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 10,000 ₪.

<u>להלן יוצגו שומות מכריעות:</u>

- בשומת השמאי המכריע שלומי יפה נקבע שווי מ"ר מבונה 10,500 ₪ למועד קובע 20/06/2017 לנכס ברחוב גולומב 29, גו"ח 6161/271.
- בשומת השמאית המכריעה רינת וויס רביב נקבע שווי מ"ר מבונה 10,500 ₪ למועד קובע 20/06/2017 לנכס ברחוב יצחק שדה 3, גו"ח 6161/271.
- בשומת השמאית המכריעה גבע בלטר נקבע שווי מ"ר מבונה 10,500 ₪ למועד קובע 20/12/2017 לנכס ברחוב שדה בוקר 15-11, גו"ח 6161/249.
- בשומת השמאי המכריע בועז קוט נקבע שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ למועד קובע 30/07/2018 לנכס ברחוב ההסתדרות 46, גו"ח 6163/71.
- בשומה מכרעת של הח"מ קבעתי שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ למועד קובע 31/05/2018 לנכס ברחוב גולומב 27-25, גו"ח 6161/270.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

נתוני עסקאות:

להלן נתוני עסקאות בדירות מגורים חדשות רלוונטיות בסביבת מושא השומה (גוש 6161):

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שנת בניה	שטח מ"ר	למ"ר ב- ₪
006161-0263-017-00	20/12/2017	2,335,000	2018	86	27,151
006161-0191-011-00	02/01/2017	2,660,000	2019	100	26,600
006161-0616-003-00	04/01/2017	2,300,000	2010	80	28,750
006161-0191-012-12	01/02/2017	2,552,000	2017	99	25,778
006161-0173-001-04	19/02/2017	2,409,360	2017	100	24,094
006161-0173-001-01	19/02/2017	2,559,360	2017	100	25,594
006161-0173-004-00	09/04/2017	2,770,000	2017	100	27,700
006161-0191-010-00	27/04/2017	2,390,000	2017	82	29,146
006161-0455-010-00	12/06/2017	3,310,000	2017	100	33,100
006161-0173-005-00	17/07/2017	2,380,000	2017	80	29,750
006161-0263-021-00	25/04/2018	2,395,000	2018	80	29,938
006161-0191-011-00	28/09/2017	2,780,000	2019	91	30,549
006161-0263-000-00	08/12/2017	3,325,000	2018	116	28,664
006161-0274-014-00	03/09/2017	2,418,850	2018	80	30,236
006161-0173-000-00	07/02/2018	2,600,000	2018	102	25,490
006161-0274-019-00	31/12/2017	2,934,000	2020	105	27,943
006161-0427-022-00	13/02/2018	2,860,000	2018	113	25,310
006161-0263-014-00	14/01/2018	2,930,000	2018	100	29,300
006161-0427-026-00	27/02/2018	2,964,420	2021	102	29,063
006161-0263-022-00	27/02/2018	3,347,000	2021	116	28,853
006161-0271-011-00	29/03/2018	2,950,000	2020	94	31,383
006161-0427-006-00	07/02/2018	2,764,000	2018	112	24,679
006161-0263-026-00	03/04/2018	3,299,000	2021	117	28,197
006161-0427-025-00	25/04/2018	3,000,000	2021	117	25,641
006161-0427-021-00	29/04/2018	2,980,000	2021	116	25,690
006161-0455-013-00	29/03/2018	2,777,778	2016	120	23,148
006161-0274-018-00	09/05/2018	2,965,922	2018	95	31,220
006161-0328-003-00	10/04/2018	2,995,000	2017	113	26,504
006161-0263-000-00	15/04/2018	2,318,000	2018	85	27,271
006161-0274-007-00	30/04/2018	2,400,000	2018	94	25,532
006161-0263-022-00	28/02/2018	3,315,850	2018	116	28,585

שווי מ"ר בנוי בממוצע 27,770 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה כ- **11,000** ₪ (מע"מ 17%; יזמות 20% עלות בניה כולל עקיפות 8,750 ₪ (ממוצע עלות הקמה בשומות הצדדים)).

סוקולוב 46 (כניסה מהשכנה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>סיכום:</u>

אני סבורה כי ההפחתה בשיעור של כ- 5% משווי מ״ר מבונה בסיסי בשומות הצדדים גבוה במקרה הנדון.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי לנכס מושא השומה נוף פתוח לכיוון מערב.

לאור הנתונים שהוצגו ובהתחשב במיקום שטח לבנייני ציבור בבניין מס׳ 2, אני מקבלת במקרה הנדון את השווי למ״ר מבונה בסך 10,500 ₪, כפי שהוערך בשומת המשיבה.

<u>רווח יזמי בגין שירותי ייזום:</u>

בניתוח עסקאות המכר בגישת החילוץ לקביעת שווי מ״ר מבונה, הבאתי בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20%, שהינו ברף העליון לפרויקט דוגמת מושא השומה.

אציין כי הפחתת עלות ״הטיפול״, כפי שטענו שמאי המבקשת, הינה אחד ממרכיבי העלות הכוללת של היזמות ומשכך אין לפצל את מרכיבי הרווח היזמי שכן בדרך זו נוצרת הפחתה כפולה/נוספת משווי המצב החדש.

לפיכך, איני מקבלת במקרה הנדון את טענת שמאי המבקשת להפחתה בגין ״רווח יזמי בגין שירותי ייזום״ בסך של 1,687,500 ₪ (22,500 ₪ לדירה * 75 יח״ד) בגין פעולות למימוש הפרויקט עבור פעולות תכנון מול המוסדות לאחר אישור התכנית.

<u>דחיה וגודל פרויקט:</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 6 שנים בשיעור היוון 6%, מקדם 0.70496, כמו כן נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין גודל פרויקט המגלמת את השוני בין שני מצבי התכנון.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון 6%, מקדם 0.79209, לא נלקח בחשבון מקדם הפחתה לגודל פרויקט.

להלן התייחסות שמאי המשיבה למקדם הדחיה והפחתה לגודל בשומת המבקשת:

- במתחם 24 דירות קיימות בלבד כולל הסכמות של כל הדיירים טרם אישור תכנית גב/594 ותכנית הבקשה להיתר מס׳ 20200024 שהוכנה בשנת 2020.
- במתחם קיים הסכם עם הדיירים מתאריך 01/07/2015, כשנתיים לפני המועד הקובע של תכנית גב/594, ובעיני קונה סביר הקרקע זמינה לבניה לאחר הסכמות של כל הדיירים ולאחר הכנת תכנית בקשה להיתר התואמת תב״ע.
- תכנית הבקשה להיתר אושרה גם ברשות רישוי בתאריך 21/07/2021, כ- 4 שנים לאחר אישור תכנית גב/594.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- בסיכום השמאי הממשלתי למיזמי פינוי בינוי מיום 15/08/2018 צוין בין היתר כי ככלל, תקופת הדחיה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים.

- במקרה הנדון לתכנית גב/594, הכוללת טבלת איחוד וחלוקה שאושרה בסמוך לאישור התכנית, ניתן להגיש היתרי בניה, לפיכך תקופת הדחיה הכוללת צריכה להיות קצרה יותר ובפרט שאין מדובר בפרויקט מורכב של פינוי מאות דירות, אלא 24 דירות קיימות שקיבל את הסכמת על בעלי הדירות לפרויקט.

- מקדם הדחיה בשומת הועדה מגלם את המושאע, התארגנות הדיירים לפינויים, הגשת הבקשה להיתר וגודל הפרויקט, ואין לחשב מקדם הפחתה נוסף לגודל של 0.95 לשווי המצב החדש, כפי שנלקח בחשבון בשומת המבקשת. יודגש כי אין מדובר בפרויקט פינוי בינוי גדול ומורכב כאמור, אלא במתחם של 24 דירות קיימות בלבד לפינוי, לבניית 75 דירות.

- דוגמאות לדחיה בשומות מכריעות:

- השמאית המכריעה נורית ג'רבי קבעה מקדם דחיה וגודל 0.9 לפרויקט עם 36 דירות קיימות להריסה, גו"ח 6189/1043.
- השמאי המכריע שמואל רוזנברג קבע מקדם דחיה 0.789 בפרויקט אשדר הכולל 96 דירות לפינוי, הובא בחשבון שימוש ביניים, גו"ח 6628/814-819.
- השמאי המכריע יגאל יוסף קבע מקדם דחיה, מורכבות וגודל פרויקט 0.7, לפרויקט הריסה של 144 דירות ובניית 714 דירות, מסחר ותעסוקה, גו"ח 7112/93-98.
- השמאי המכריע גיל הרצברג קבע מקדם דחיה ומושאע בשיעור 0.8, בפרויקט לפינוי 37 יח"ד ובניית 111 דירות חדשות, גו"ח 6204/61.

תכנית גב/594 חלה על חלקות 301-300 בגוש 6161 המבונות בבניין מגורים וותיק ובו 12 יח"ד וסה"כ 24 יח"ד. התכנית הינה תכנית התחדשות להריסת המבנים והקמת 2 בנייני מגורים, סה"כ 75 יח"ד. לצורך מימושה של התכנית נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה. יודגש כי יוזם התכנית הינה חברת "אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ"[6].

בשומה מכרעת שערכתי לנכס בגו"ח 6133/432, תיק מינוי 1860-2021, הבאתי בחשבון דחיה לתקופה של 10 שנים לתכנית התחדשות עירונית הכוללת 3 תאי שטח (בכל תא שטח 2 חלקות מבונות) וסה"כ 72 יח"ד. יודגש כי התכנית הוכנה ע"י הוועדה המקומית.

[6] החברה המנהלת עפ"י הסכם פינוי בינוי שנחתם עם בעלי הדירות בתאריך 01/07/2015.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

אני סבורה כי במקרה הנדון לא קיימת מורכבות מיוחדת בתכנית/הפרויקט הנדון ביחס לפרויקטים אחרים של פינוי בינוי, בהתחשב כי קיים הסכם פינוי בינוי עם הדיירים והעובדה כי מדובר ב-2 חלקות בהם מספר דומה של דירות מגורים וותיקות.

לאור האמור, אביא בחשבון במקרה הנדון דחיה לתקופה של 5 שנים, כפי שאני סבורה שהיה עשוי לצפות קונה סביר בשוק החופשי, בשיעור היוון 6%, המבטא את מיקום מושא השומה בעיר גבעתיים, הדחיה למימוש, המושאע, גודל הפרויקט והסיכון.

<u>שימוש ביניים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שימוש ביניים לתקופת הדחיה של 4 שנים, בשיעור היוון של 4%, שכ"ד 4,200 ₪.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שימוש ביניים לתקופה של 2.5 שנים, בשיעור היוון של 5%, שכ"ד 4,200 ₪.

אביא בחשבון את דמי השכירות לתקופת הדחיה עד לאפשרות מימוש הזכויות בתכנית, שכן לבעלי הזכויות קיים יתרון כלכלי בתקופת הביניים בין אם הם יגורו בדירה או ישכירו אותה, כך שקיימת תרומה של הבינוי הקיים לשווי המקרקעין עד להריסתו.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשכ"ד 4,200 ₪ ליח"ד. יילקח בחשבון שיעור היוון 4%.

מקדם היוון (5 שנים, 4%) - 4.4518.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>**

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות בניין עיר לשווי הכולל של המקרקעין, במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20200024 בפרויקט הריסה ובניה מחדש.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[7], לפיה נבחנה ההשבחה לתכניות המשביחות למועדים הקובעים בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום הנכסים ברחוב בראשית 3-7, בעיר גבעתיים.

12.4.2. שטח החלקות ומגרש מושא השומה, צורתם, ומאפייני המגרש.

12.4.3. המבנה הבנויים בחלקות עפ"י היתרי בניה כמבנים וותיקים, המיועדים להריסה.

12.4.4. שטחי הבניה המותרים והמבוקשים לבניה עפ"י תכנית הבקשה להיתר.

12.4.5. ההשבחה חושבה לשטחי הבניה מכוח התכניות הרלוונטיות עפ"י תכנית הבקשה להיתר בהתאם לחוק ולפסיקה.

12.4.6. מקדמי שווי ראויים לתוספת השטחים בקומות עפ"י הוראות התכניות.

12.4.7. זכויות בעלות, והחלק היחסי בהשבחה לתכניות המשביחות בהתחשב במימושים קודמים.

12.4.8. נתוני שווי רלוונטיים כמוסכם על הצדדים לתכניות המשביחות, בהתבסס על נכסי מקרקעין ברי השוואה ושומות מכריעות, בסמוך למועדים הקובעים.

12.4.9. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

[7] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. **<u>תחשיב :</u>**

13.1. <u>תכנית גב/353 :</u>

התכנית אינה משביחה.

13.2. <u>תכנית גב/258א' :</u>

חלקה	300	שטח החלקה	1,234
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
מצב קודם			
שטח עיקרי	1,110.60	1	1,110.60
מרפסות פתוחות	222.12	0.5	111.06
מרפסות סגורות	111.06	1	111.06
סה"כ			1,332.72
מצב חדש			
עיקרי	1,554.84	1	1,554.84
ההשבחה במ"ר אקוי'			222.12
שווי מ"ר מבונה ($)			430
השבחה ($)			95,511.6
דחיה	40 שנה, 6%	0.09722	9,285.85
שע"ח	0.0337 ₪/$		312.93 ₪
היטל השבחה			**156.47** ₪
חלק חייב		**33%**	**52.16** ₪

חלקה	301	שטח החלקה	1,145
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
מצב קודם			
שטח עיקרי	1,030.5	1	1,030.5
מרפסות פתוחות	206.1	0.5	103.05
מרפסות סגורות	103.05	1	103.05
סה"כ			1236.6
מצב חדש			
עיקרי	1442.7	1	1,442.7
ההשבחה במ"ר אקוי'			206.1
שווי מ"ר מבונה ($)			430
השבחה ($)			88,623.0
דחיה	40 שנה, 6%	0.09722	8,616
שע"ח	0.0337 ₪/$		290.4
היטל השבחה			**145.2** ₪
חלק חייב		**41.67%**	**60.50** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.3. <u>תכנית גב/385</u>:

שטח החלקה 1,234 מ״ר

חלקה 300	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	סה״כ
תוספת 2 מעליות	123.4	1	123.4
מקדם זכויות מתונות		0.9	111.06
שווי מ״ר מבונה ($)			440
שווי הזכויות			48,866
מושאע/דחיה לפי 35 שנה, 6%		0.1301052	6,358
ההשבחה		**1.5889 $/₪**	**10,102 ₪**
היטל השבחה			**5,051 ₪**
חלק חייב		**33.33%**	**1,684 ₪**

שטח החלקה 1,145 מ״ר

חלקה 301	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	סה״כ
תוספת 2 מעליות	114.5	1	114.5
מקדם זכויות מתונות		0.9	103.05
שווי מ״ר מבונה ($)			440
שווי הזכויות			45,342
מושאע/דחיה לפי 35 שנה, 6%		0.1301052	5,899
ההשבחה		**1.5889 $/₪**	**9,373 ₪**
היטל השבחה			**4,687 ₪**
חלק חייב		**41.67%**	**1,953 ₪**

13.4. <u>תכנית גב/353ד׳</u>:

התכנית אינה משביחה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.5. <u>תכנית גב/1258ו':</u>

<u>תחשיב השבחה:</u>

חלקה 300 בשטח 1,234 מ"ר	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
תוספת 6%	74.04	1	74.04
תוספת 5% מותנית	61.7	0.9	55.53
ביטול זכויות מותנות מעלית אחת	61.7	0.1	6.17
סה"כ אקוי'			135.74
שווי מ"ר מבונה ($)			1,100
שווי הזכויות ($)			149,314
מושאע/דחיה לפי 24 שנה, 6%		0.2470	36,877
ההשבחה		**4.323 $/₪**	**159,421 ₪**
היטל השבחה			**79,710 ₪**
חלק חייב		**75.00%**	**59,783 ₪**
חלקה 301 בשטח 1,145 מ"ר	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
תוספת 6%	68.7	1	68.7
תוספת 5% מותנית	57.25	0.9	51.525
ביטול זכויות מותנות מעלית אחת	57.25	0.1	5.725
סה"כ אקוי'			125.95
שווי מ"ר מבונה ($)			1,100
שווי הזכויות ($)			138,545
מושאע/דחיה לפי 24 שנה, 6%		0.2470	34,218
ההשבחה		**4.323 $/₪**	**147,923 ₪**
היטל השבחה			**73,961 ₪**
חלק חייב		**75.00%**	**55,471 ₪**

13.6. <u>תכנית גב/353ה':</u>

התכנית אינה משביחה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.7. <u>תכנית גב/מק/2002:</u>

חלקה 300	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג	46	0.15	6.9
ניוד זכויות (15%) לקומות עליונות ולגג	185.1	0.3	55.53
סה"כ זכויות מותנות			62.43
מקדם הפחתה לזכויות מותנות		0.9	56.187
תוספת שטח חדרי מדרגות	36	1	36
סה"כ אקוי'			92.19
שווי מ"ר מבונה ($)			1,150
שווי הזכויות ($)			106,015
מושאע/דחיה לפי 19 שנה, 6%		0.3305	35,039
ההשבחה בש"ח		**4.647 $/₪**	**162,828 ₪**
היטל השבחה			**81,414 ₪**
חלק חייב		**75%**	**61,060 ₪**

חלקה 301	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג	46	0.15	6.9
ניוד זכויות (15%) לקומות עליונות ולגג	171.5	0.3	51.52
סה"כ זכויות מותנות			58.42
מקדם הפחתה לזכויות מותנות		0.9	52.58
תוספת שטח חדרי מדרגות	36	1	36
סה"כ אקוי'			88.58
שווי מ"ר מבונה ($)			1,150
שווי הזכויות ($)			101,870
מושאע/דחיה לפי 19 שנה, 6%		0.3305	33,669
ההשבחה בש"ח		**4.647 $/₪**	**156,461 ₪**
היטל השבחה			**78,231 ₪**
חלק חייב		**83%**	**65,190 ₪**

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.8. <u>תכנית גב/353ו'</u>:

התכנית אינה משביחה.

13.9. <u>תכנית גב/מק/550</u>

חלקה 300	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
המרת חדרי יציאה לגג	80	0.15	12
ניוד זכויות לדירות הגג	148.63	0.3	44.59
סה"כ			56.59
מקדם השבחה		0.1	5.66
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,000
שווי הזכויות			₪ 45,271
מושאע/דחיה לפי 11 שנה, 6%		0.5268	**₪ 23,848**
היטל השבחה			**₪ 11,924**
חלק חייב		**91.67%**	**₪ 10,931**

חלקה 301	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
המרת חדרי יציאה לגג	80	0.15	12
ניוד זכויות לדירות הגג	169.7	0.3	50.91
סה"כ			62.91
מקדם השבחה		0.1	6.29
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,000
שווי הזכויות			₪ 50,328
מושאע/דחיה לפי 11 שנה, 6%		0.5268	₪ 26,512
היטל השבחה			**₪ 13,256**
חלק חייב		**91.67%**	**₪ 12,152**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.10. תכנית גב/594:

מצב קודם				
מהות	**מס' יח"ד**	**גודל דירה ממוצעת (מ"ר)**	**שווי מ"ר בנוי ₪**	**סה"כ (₪)**
דירות קיימות	24	74.35	25,000	44,610,000
מצב חדש				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שווי מ"ר/עלות למ"ר (₪)**	**סה"כ**
שטח עיקרי בקומות קרקע עד 8	6,249.62	1	10,500	65,621,010
מרפסות שטח עיקרי (ק"ק)	16.29	0.5	10,500	85,523
דירות גג 9-8	830.56	1.25	10,500	10,901,100
מועדון דיירים בשטח עיקרי	70.32	0.4	10,500	295,344
ממ"דים				פטור
סה"כ				76,902,977
הפחתות				
עלויות הריסה	1,892.40		300	(567,720)
חניה ציבורית - 5 חניות * 35 מ"ר	175		3,000	(525,000)
הקמת מבנה ציבור מעטפת	157.90		5,500	(868,450)
דרך גישה למבנה לציבוא וחצר צמודה	240.00		600	(144,000)
סה"כ הפחתות				(2,105,170)
שווי מצב חדש בניכוי הפחתות				74,797,807
דחיה ומושאע כולל התארגנות לפינויים - 5 שנים לפי 6%			0.74726	55,893,272
שימוש ביניים - 5 שנים בשיעור היוון 4% לפי דמ"ש חודשיים 4,200 ₪ ליח"ד				5,384,924
סה"כ שווי מצב חדש				61,278,197
ההשבחה				**16,668,197**
היטל השבחה				**8,334,098**

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה, חלקות 300 ו-301 בגוש 6161 לתכניות המשביחות, בהתאם למימוש קודם בתתי החלקות, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
גב/353	09/04/1982	אין השבחה	אין היטל השבחה
גב/258/א'	31/12/1982	225.32 ₪	112.66 ₪
גב/385	09/09/1987	7,274 ₪	3,637 ₪
גב/353/ד'	12/08/1994	אין השבחה	אין היטל השבחה
גב/מק/258/ו'	06/11/1998	230,508 ₪	115,254 ₪
גב/353/ה'	08/12/1998	אין השבחה	אין היטל השבחה
גב/מק/2002	08/04/2003	252,500 ₪	126,250 ₪
גב/353/ו'	02/03/2005	אין השבחה	אין היטל השבחה
גב/מק/550	27/09/2011	46,166 ₪	23,083 ₪
גב/594	29/06/2017	16,668,197 ₪	8,334,098 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL