אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

02 ביוני 2024
מספר מינוי: 120-2024
מספרנו: 1271

לכבוד
המבקשת, רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ
באמצעות השמאים
דברת אולפינר וגנאדי רפופורט
dovrat@agdo.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ראש העין
באמצעות השמאי
כפיר עטרי
kfiratari@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 5504, חלק מחלקות 15, 19, גוש 5499 חלקה מחלקה 9
מגרשים 131, 301 לפי תכנית רנ/250/ב (418-0195958)
מתחם C, שכונת פסגות אפק, ראש העין

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית 418-1127646 ומאישורן של הקלות, במסגרת בקשות להיתר.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשות להיתר בניה מספר 20213173 ו- 20213183.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

אירוע	מועד קובע
הקלות	23/04/2023
418-1127646	15/07/2023 (*)

(*) בהתאם לתאריך הפרסום בעיתון (30/06/2023) המאוחר מתאריך הפרסום בילקוט הפרסומים (25/06/2023).

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 01/02/2024.

2.3 ביום 03/04/2024 התקיים דיון בשיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	2 מגרשים המיועדים לבניה רוויה
חלקות/גושים	5499/9 ,5504/15,19
מגרשים (עפ"י תכנית רנ/250/ב)	301 ,131
שטח המגרשים	2,519 מ"ר, 3,106 מ"ר (בהתאמה)
זכויות משפטיות	חכירה לדורות
מיקום	מתחם C, שכונת פסגות אפק, ראש העין

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בשכונת פסגות אפק, בחלקה הדרום מזרחי של ראש העין.
שכונת פסגות אפק הינה שכונת מגורים חדשה, המאופיינת בבניה רוויה, לצד בניה צמודת קרקע. השכונה כוללת מספר מתחמים, כאשר הנכס הנדון ממוקם במתחם C.
מתחם C ממוקם בצידה הדרומי של השכונה ונהנה מצפיפות נמוכה, בעקבות הגבלות גובה הבניה במתחם.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון כולל 2 מגרשים המיועדים לבניה רוויה, ביעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית דרומית לרחוב שבזי.
מגרש 131 בשטח 2,519 מ"ר מיועד להקמת 2 מבני מגורים, בני 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 2 קומות מרתף (סה"כ 37 יח"ד).
מגרש 301 בשטח 3,106 מ"ר מיועד להקמת 3 מבני מגורים, בני 7 קומות מעל קומת קרקע למסחר ו- 2 קומות מרתף (סה"כ 46 יח"ד).
במועד הביקור, המגרשים מגודרים והחלו עבודות הבניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. המצב התכנוני

5.1 מצב קודם - תכנית רנ/250/ב (418-0195958)

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7363 מיום 27/10/2016.

התכנית מתייחסת למתחם C המיועד למגורים בשילוב מסחר, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

הנכס הנדון כולל 2 מגרשי מגורים, המסומנים בתכנית כמגרשים 131, 301 עבורם הוגדרו זכויות כמפורט:

מס' מגרש	יעוד	גודל מגרש	עילי		תת קרקעי		מס' יח"ד	מס' קומות	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		עילי	תת קרקעי
131	מגורים ד' ומסחר	2,519 מ"ר	5,144 מ"ר	2,654 מ"ר		2,268 מ"ר	37	6	2
301	מגורים ד' ומסחר	3,106 מ"ר	6,392 מ"ר	3,297 מ"ר		2,799 מ"ר	46	6	2
סה"כ		5,625 מ"ר	11,536 מ"ר	5,951 מ"ר	0 מ"ר	5,067 מ"ר	83		

להלן עיקרי הוראות שנקבעו בתכנית:

- ניתן לנייד שטח עיקרי מעל הקרקע אל מתחת לקרקע וההפך, בהיקף של עד 5% מהשטח העיקרי הכולל.
- מתוך השטח העיקרי, 12 מ"ר עיקרי בממוצע לכל יח"ד מיועדים עבור מרפסת מקורה בלבד (לא כולל גזוטראות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין). לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשטח עיקרי למגורים או לשטחי שירות.
- קומת הקרקע - מפלסי הבניינים ימוקמו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. במידת הצורך, מבני מגורים ידורגו, כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. מפלס ה- 0.00 של דירות המגורים יקבע כך שתשמר פרטיות הדיירים ככל הניתן. דירות גן תהיינה באחורי המבנים.
- בתאי שטח 131 ו- 301, 1,000 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור שימושים מסחריים בקומת הקרקע.
- החזית המסחרית לרחוב שבזי תהיה חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב, בהתאם להנחיות האדריכליות כמפורט בסעיף 6.4 לתכנית. במסגרת הנחיות אלה נקבע בין השאר:
  - רוחב חזית יחידות מסחר לא יעלה על 10 מ'.
  - שטח יחידת מסחר לא יעלה על 300 מ"ר במגרשי מגורים הגובלים ברחוב שבזי.
- חתך רחוב שבזי - בחזית הפונה לרחוב שבזי ישמר גובה בינוי אחיד. קומה 6 תהיה בנסיגה בעומק מינימלי של 2 מ' ובגובה קבוע שיקבע בתכנית "בינוי לביצוע" ותהיה מחייבת למתחם C כולו. גובה הבינוי עד קומה 6 לחזית זו, יהיה אחיד גם הוא, יקבע בתכנית "בינוי לביצוע" ויהיה מחייב למתחם C כולו.
- חזית בניין הפונה לרחוב שבזי, תוצמד לפחות ל- 70% מאורך קו הבניין העילי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- <u>חניה ומרתפים</u>

- במגרשים המיועדים למגורים, החניה תהיה תת קרקעית בלבד. לא תתאפשר חניה עילית.
- לשימושי מגורים יוקצו 1.5 - 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור, כפי שיקבע בתכנית "בינוי לביצוע" לכל המתחם. לשאר השימושים, החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.

הערה: לתכנית קיים נספח "דרכים תנועה וחניה" שהינו מנחה. בנספח זה נקבע תקן חניה של 1:1.8 למגורים ומקום חניה אחד לכל 25 מ"ר למסחר.

- יותרו מרתפים עד גבול המגרש.
- שינויים בנספח התנועה, באישור יועץ התנועה בוועדה המקומית, לא יהוו שינוי לתכנית זו.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תכנית 418-1127646</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 11441 מיום 25/06/2023.

התכנית נועדה להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים במתחם C.

להלן הזכויות שהוגדרו לנכס הנדון:

מס' מגרש	יעוד	גודל מגרש	עילי		תת קרקעי		מס' יח"ד	מס' קומות	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		עילי	תת קרקעי
131	מגורים ד' ומסחר	2,519 מ"ר	5,144 מ"ר	2,654 מ"ר		4,601 מ"ר	37	6	2
301	מגורים ד' ומסחר	3,106 מ"ר	6,392 מ"ר	3,297 מ"ר		5,289 מ"ר	46	6	2
סה"כ		5,625 מ"ר	11,536 מ"ר	5,951 מ"ר	0 מ"ר	9,890 מ"ר	83		

5.2.2 <u>בקשות להיתר הכוללות הקלות</u>

- בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2023007 מיום 23/04/2023, אושרה בקשה להיתר מספר 20213173 במגרש 131, עבור הקמת 2 בניני מגורים צמודים + מסחר, בני 7 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מרתף, סה"כ 37 יח"ד.

במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה בתכסית המותרת, מבוקש 65.9% במקום 60% המותרים (ההקלה לא מופיעה בבקשה להיתר).
- הקלה בקו בניין אחורי של עד 40% או 2.0 מ', לצורך הבלטת מרפסות.
- הקלה בקו בניין אחורי עד 10% בקיר עם פתחים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2023007 מיום 23/04/2023, אושרה בקשה להיתר מספר 20213183 במגרש 301, עבור הקמת 3 בנייני מגורים צמודים + מסחר, בני 7 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מרתף, סה"כ 46 יח"ד. במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה בתכסית המותרת, מבוקש 65.6% במקום 60% המותרים (ההקלה לא מופיעה בבקשה להיתר).
- הקלה בקו בניין אחורי של עד 40% או 2.0 מ', לצורך הבלטת מרפסות.
- הקלה בקו בניין אחורי עד 10% בקיר עם פתחים.
- הקלה מהוראות התכנית, מבוקש לדרג את המבנה מקומה 5 ולא מקומה 6.

סך שטחי הבניה שאושרו בבקשות להיתר

מגרש	עיקרי עילי	שירות עילי	שירות תת קרקעי			
			חניות	אחסנה	מעלית + מדרגות + טכני	סה"כ
131	4,936.47 מ"ר	1,361.61 מ"ר	3,194.21 מ"ר	146.18 מ"ר	357.65 מ"ר	3,698.04 מ"ר
301	6,215.93 מ"ר	1,875.30 מ"ר	3,834.48 מ"ר	182.19 מ"ר	403.92 מ"ר	4,420.59 מ"ר
סה"כ	**11,152 מ"ר**	**3,237 מ"ר**	**7,029 מ"ר**	**328 מ"ר**	**762 מ"ר**	**8,119 מ"ר**

6. שומות הצדדים

אירוע	מועד קובע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
הקלות	23/04/2023	₪ 121,085	₪ 70,000
418-1127646	15/07/2023	₪ 5,478,761	₪ 0

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה

7.1 ערכי שווי

7.1.1 עמדת המשיבה

- התכנית וההקלות מתייחסות כולן למועד קובע סמוך בשנת 2023. בהתאם לכך, הובאו בחשבון אותם ערכי שווי לתכנית ולהקלות.
- הובא בחשבון שווי של 9,700 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על חילוץ מעסקאות מכר דירות כמפורט:

תאריך	גו"ח	שטח	תמורה	מחיר למ"ר
20/04/2023	5611/15	118 מ"ר	3,075,000 ₪	26,059 ₪
20/04/2023	5611/15	118 מ"ר	3,075,000 ₪	26,059 ₪
30/03/2023	5611/8	115 מ"ר	2,650,000 ₪	23,043 ₪
20/03/2023	5611/23	115 מ"ר	2,740,000 ₪	23,826 ₪
03/03/2023	5611/65	126 מ"ר	3,150,000 ₪	25,000 ₪
06/02/2023	5611/9	123 מ"ר	2,900,000 ₪	23,577 ₪
06/02/2023	5611/39	113 מ"ר	2,715,000 ₪	24,027 ₪
02/02/2023	5611/41	115 מ"ר	2,870,000 ₪	24,957 ₪
31/01/2023	5611/16	100 מ"ר	2,800,000 ₪	28,000 ₪
26/01/2023	5611/42	121 מ"ר	2,900,000 ₪	23,967 ₪
23/01/2023	5611/55	107 מ"ר	2,690,000 ₪	25,140 ₪
19/01/2023	5611/16	111 מ"ר	2,950,000 ₪	26,577 ₪
15/01/2023	5611/25	92 מ"ר	2,500,000 ₪	27,174 ₪
09/01/2023	5611/42	103 מ"ר	2,800,000 ₪	27,184 ₪
24/11/2022	5611/67	156 מ"ר	4,430,000 ₪	28,397 ₪
08/11/2022	5611/11	83 מ"ר	2,400,000 ₪	28,916 ₪
ממוצע				25,744 ₪
בניכוי מע"מ (17%)				22,003 ₪
בניכוי רווח יזמי (20%)				18,336 ₪
עלות בניה				-8,500 ₪
שווי מ"ר מבונה				**9,836 ₪**

- בהתאם למידע מפורט באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר מחיר למשתכן, הנישום זכה במכרז לרכישת הנכס הנדון, תחת התחייבות למחיר שיווק אחיד בסך 10,252.71 ₪ למ"ר בנוי, נכון למועד 05/08/2019 (ללא הצמדה). בהצמדה למדד תשומות הבניה ליום 10/07/2023, מתקבל שווי של 11,589.24 ₪ למ"ר בנוי מחיר למשתכן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.2 <u>עמדת המבקשת</u>

- בתחשיב החילוץ מעסקאות ההשוואה שנערך ע"י המשיבה, לא הופחת מס רכישה בשיעור 6%, בהתאם לתקן מס' 3 (ס"ק 5.2) לתקינה השמאית והחלטת ועדת השגות מיום 25/12/2022. כמו כן, השווי שהתקבל בגישת החילוץ מתייחס לשווי המגלם שטחי מרפסות וחצרות צמודות, בעוד שבתחשיב ההשבחה של המשיבה, השווי מוכפל גם בשטחי החצרות/מרפסות.
- שווי מחיר למשתכן בשומת המשיבה חושב לפי מחיר זכיה הכולל מע"מ ובתוספת הצמדה למדד. לאור הוראות חוברת המכרז, אין להצמיד את מחיר הזכיה עד לקבלת היתר הבניה. כמו כן אין להביא בחשבון מע"מ.
- בהתאם לסקר עסקאות מכר דירות מגורים רגילות (שנת 2022) ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, נמצא שווי ממוצע של 23,280 ₪ למ"ר בנוי, ולאחר חילוץ, נמצא שווי של 6,410 ₪ למ"ר מבונה, כמפורט:

שווי מ"ר בנוי	23,280 ₪
לאחר הפחתה לבניין מעורב (1)	22,171 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	18,950 ₪
בניכוי יזמות (20%)	15,792 ₪
עלות בניה (2)	9,000- ₪
בניכוי מס רכישה (3) במעוגל	**6,410 ₪**

(1) הפחתה של 5% לצורך התאמה לבינוי מעורב הכולל גם מסחר.
(2) עלות הבניה מגלמת גם את עלות הקמת מרתפי החניה, מרפסות ושטחים משותפים.
(3) הפחתה של 6% עבור מס רכישה, בהתאם לתקן מס' 3 (ס"ק 5.2) לתקינה השמאית והחלטת ועדת השגות מיום 25/12/2022.

- לצורך חילוץ היתרה לקרקע עבור דירות במחיר למשתכן, ההכנסות מהדירות חושבו לפי מחיר המכירה למ"ר דירתי במכרז - 8,918 ₪ ללא מע"מ. לאחר חילוץ, נימצא כי אין יתרת שווי לקרקע, כמפורט:

שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	8,918 ₪
בניכוי יזמות (15%)	7,755 ₪
עלות בניה (*)	8,100- ₪
בניכוי מס רכישה (6%) במעוגל	**0 ₪**

(*) הובאה בחשבון הפחתה של 10% ביחס לעלות של 9,000 ₪ למ"ר, לאור סטנדרט גמר נמוך במעט לעומת דירות לשיווק בשוק החופשי, וחיסכון בעלויות המימון והשיווק.

שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:

- ❖ שמאי המבקשת התבססו על עסקאות השוואה בין התאריכים 01/09/2022 ל- 30/10/2022, בעוד שהמועד הקובע הינו 10/07/2023 (שמאי המבקשת השיבו מנגד כי התבססו על נתונים גם מהמחצית השניה של שנת 2022, ובכל מקרה אין פער דרמטי בשווי בין המועדים, שכן בתקופה זו המחירים לא עלו).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שווי שוק הינו המחיר שבו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, ללא מגבלות ותנאים חיצוניים שפורטו בחוזה החכירה, לרבות התחייבות לתשלום מס רכישה ו/או תנאים והתחייבויות נוספות שנטל על עצמו הנישום. בהתאם לכך, לצורך חישוב היטל השבחה, יש לבסס את השווי למ"ר מבונה, על אומדן שווי שוק של זכויות הבעלות במקרקעין, ללא התחשבות במס רכישה ששולם.

7.1.3 <u>הכרעה</u>

- שמאי המשיבה טוען לשווי של 9,700 ₪ למ"ר מבונה, ושמאי המבקשת טוענים לשווי של 6,410 ₪ למ"ר מבונה. שני הצדדים מתבססים על חילוץ מעסקאות מכר דירות בסביבה.
- בחנתי את נתוני השווי שהציגו הצדדים, וכן ביקשתי כי יוצג ע"י המבקשת דו"ח האפס לפרויקט, כדי לבחון את ערכי השווי והעלויות מהפרויקט עצמו, אולם המבקשת בחרה שלא להציג את הדו"ח.
- לאחרונה ערכתי שומה מכרעת נוספת במתחם C למועד קובע 07/2023. בשומה מכרעת זו קבעתי שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה שאינו מגלם מרפסות, כאשר עלויות הבניה שהובאו בחשבון כללו עלויות עקיפות המגלמות את מס הרכישה. איני מוצא מקום לחרוג מהכרעתי זו במקרה הנדון.
- לצורך חישוב ההשבחה בדירות מחיר למשתכן, יובא בחשבון מחיר המכירה שנקבע במכרז בסך של 8,918 ₪ למ"ר בנוי ללא מע"מ. בהתאם לתנאי המכרז, לא ניתן להצמיד את הסכום עד לקבלת היתר ולכן תוספת שווי, ככל שמתקבלת, במחירי דירות במסגרת מחיר למשתכן, נובעת מהמחיר שבמכרז וללא מע"מ.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 השבחה בגין הקלות ליום 23/04/2023

7.2.1 עמדת המשיבה

- הובא בחשבון כי אישור ההקלה בקו בניין, מאפשר שיפור תכנון וניצול מיטבי של שטחי הבניה במגרש. לפיכך, בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון לשטח החורג מקו בניין.
- הובא בחשבון כי ההקלה לנסיגה בקומה 5 (קומה 4 בבקשה להיתר), אפשרה בניית מרפסות שמש פתוחות עם מס' כיווני אויר, לעומת המצב הקודם בו ניתן היה לבנות רק מרפסות מקורות פתוחות לכיוון אויר אחד בלבד. בתחשיב ההשבחה, הובא בחשבון שטח מרפסות שמש בחזית לרחוב שבזי, במקדם שיפור תכנון.
- השבחה להקלות בקו בניין בבקשה להיתר מספר 20213173 (מגרש 131):

מרכיב	קו בניין בתכנית	קו בניין מבוקש	הפרש (מ')	אורך (מ')	מס' מרפסות	קומות	מקדם	סה"כ שטח חורג
קו בניין אחורי עיקרי קומות 1-4	3	2.9	0.10	41.2		4	1.00	16.47 מ"ר
קו בניין אחורי עיקרי קומה 5	3	2.9	0.10	37		1	1.00	3.70 מ"ר
קו בניין אחורי מרפסות קומה 1	3	2.9	0.10	9.02	1	1	0.35	0.32 מ"ר
קו בניין אחורי מרפסות קומות 1-4	3	1.8	1.20	9.79	2	4	0.35	32.89 מ"ר
קו בניין אחורי מרפסות קומה 5	3	2.9	0.10	7.32	1	1	0.45	0.33 מ"ר
סה"כ								53.71 מ"ר
מקדם שיפור תכנון								0.10
סה"כ שטח אקו' חורג מקו בניין								5.37 מ"ר
שווי מ"ר מבונה								₪ 9,700
השבחה								**₪ 52,102**

- השבחה להקלות בקו בניין בבקשה להיתר מספר 20213183 (מגרש 301):

מרכיב	קו בניין בתכנית	קו בניין מבוקש	הפרש (מ')	אורך (מ')	מס' מרפסות	קומות	מקדם	סה"כ שטח חורג
קו בניין אחורי עיקרי קומות 1-4	3	2.9	0.10	65.9		4	1.00	26.34 מ"ר
קו בניין אחורי עיקרי קומה 5	3	2.9	0.10	67.1		1	1.00	6.71 מ"ר
קו בניין אחורי מרפסות קומה 1	3	2.9	0.10	10.9	1	1	0.35	0.38 מ"ר
קו בניין אחורי מרפסות קומות 1-3	3	1.8	1.20	9.79	3	3	0.35	37.01 מ"ר
קו בניין אחורי מרפסות קומה 5	3	2.9	0.10	7.49	2	1	0.45	0.67 מ"ר
קו בניין צדדי מרפסות קומה 1	3	2.9	0.10	13.3	1	1	0.35	0.46 מ"ר
סה"כ								71.12 מ"ר
מקדם שיפור תכנון								0.10
סה"כ שטח אקו' חורג מקו בניין								7.11 מ"ר
שווי מ"ר מבונה								₪ 9,700
השבחה								**₪ 68,983**

- סה"כ השבחה להקלות

בקשה להיתר	השבחה
20213173	₪ 52,102
20213183	₪ 68,983
סה"כ השבחה	**₪ 121,085**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.2 עמדת המבקשת

הקלות בקווי בניין עבור מרפסות וקיר עם פתחים

- במסגרת הבקשות להיתר, אושרו הקלות בקווי בניין אחורי וצדדי לצורך הבלטת מרפסות, והקלה בקו בניין אחורי לצורך הבלטת קיר עם פתחים.
- ההקלה בקו בניין להבלטת קיר, מתייחסת לחריגה של 10 ס"מ בלבד מקו הבניין. החריגה נובעת מכך שהבינוי המוצע כולל קירות עבים מהמקובל (קירות בעובי 39 ס"מ, לעומת קירות בעובי 30-25 ס"מ בדרך כלל). לא מדובר בהקלה איכותית אשר שיפרה את תכנון הדירות, אלא בהקלה טכנית, שנועדה לאפשר את הקמת הבניין בתכנון הנוכחי. באותה מידה, ניתן היה לשנות את התכנון ולהזיז את הקיר במספר סנטימטרים או לבנות קיר צר יותר.
- ההקלה להבלטת מרפסות ב- 120 ס"מ מקו בניין אחורי, מאפשרת להקים מרפסות גדולות במעט. בעוד שהמרפסות הובלטו מקו הבניין האחורי, המרפסות בחזית נבנו בגבולות קו הבניין, למרות שעפ"י התקנות, ניתן היה להבליטן ב- 140 ס"מ, ללא צורך בתשלום היטל השבחה.
- לא פעם נתקלים במצב בו האדריכלים מבקשים הקלות על מנת לייצר תכנון מסוים, מבלי להיות מודעים להשלכות הכלכליות של הבקשה, וללא בדיקה מדוקדקת של התרומה. פעמים רבות ניתן להגיע לתכנון דומה גם ללא ההקלה, במיוחד במקרה בו אין הבדל בשטח הבנוי בין החלופות. במקרה זה ניתן לראות זאת שבעתיים, שכן ניתן היה להבליט את המרפסות בחזית ב- 140 ס"מ, ללא חיוב בהיטל השבחה, ואדריכל הפרויקט לא עשה זאת.
- כאשר יזמים בוחנים עסקה לרכישת מגרש, הם בוחנים את המאפיינים המרכזיים של המקרקעין. אף יזם לא מכין תכניות מפורטות בשלב הרכישה, הן לאור העלויות הכרוכות בכך והן עקב הזמן שנדרש להכנתן. בהתאם לכך, במידה שהמגרש היה מוצע למכירה במועד הקובע, אין ספק כי הסכום בו הוא היה נמכר, לא היה משתנה עקב ההקלה שאושרה בקו הבניין. חיזוק לכך, ניתן למצוא בערר שניתן לאחרונה - 403/17 **אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**.
- לעיתים נוצר מצב בו נדרשים השמאים לאמוד השבחה בגין חלקיקי זכויות או הקלות, כאשר אם היו מעריכים את הנכס יום לפני האישור ויום אחריו, שלא למטרת היטל השבחה, היו מגיעים לאותו שווי, שכן מדובר על זכויות שוליות. במקרה הנדון, דרישת היטל ההשבחה בגין ההקלה בקו הבניין, מהווה פחות מ- 0.01% משווי המגרש. כאשר התרומה המחושבת הינה שולית ונמוכה מ- 2% מהשווי, יש לקבוע כי אין השבחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה טען בתגובה כי באם ההקלה לא יצרה שיפור תכנוני, לא ברור מדוע הגיש הנישום בקשה להקלה זו. תמיד עומדת לנישום האפשרות לנצל את שטחי הבניה במסגרת קווי הבניין המותרים, ולתכנן דירות קטנות עם מרפסות קטנות, שעומדות בקווי הבניין.

<u>הקלה בנסיגות בקומה 5 (מגרש 301)</u>

- במגרש 301, אושרה הקלה לביצוע חלק מהנסיגות בקומה 5 ולא בקומה 6. הקלה זו אפשרה לייצר מבנה מדורג, הכולל נסיגות בקומה 5 ובקומה 6, במקום שכל הנסיגה תהיה בקומה 6.
- ההקלה לא הגדילה את היקף מרפסות הגג בפרויקט, אלא רק שינתה את פריסתן. ההשבחה חושבה ביחס לשטח מרפסות הגג בקומה 5 (494 מ"ר) ובניכוי שטח מרפסות זיזיות בקומה ממוצעת (130 מ"ר), שניתן היה לבנות במצב קודם.
- הובא בחשבון מקדם שווי 0.30 למרפסות גג ומקדם שיפור תכנון 0.10.
- תחשיב ההשבחה:

שטח מרפסות בקומה 5	364 מ"ר
מקדם שווי למרפסת גג	0.30
מקדם שיפור תכנון	0.10
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,410
השבחה	**₪ 70,000**

7.2.3 <u>הכרעה</u>

<u>הקלה בקווי בניין</u>

- מעיון בתשריטי הבקשה להיתר במגרשים 131 ו- 301 עולה כי נוצלה הקלה בקו בניין אחורי של 0.10 מ' וכן הקלה בקווי הבניין למרפסות עורפיות.
- כאשר שטחי הבניה והמרפסות החורגים מקו בניין ניתנים להקמה, אך באופן פחות אפקטיבי בתחום קווי הבניין, מדובר בשיפור תכנוני אשר יובא בחשבון במקדם השבחה 0.20. כאשר שטחי הבניה והמרפסות אינם ניתנים להקמה ללא חריגה מקו הבניין, יש לחייב בגינם באופן מלא.
- בדירות מחיר למשתכן, מחיר המכירה נובע משטח הדירה והמרפסות בלבד ואינו מושפע משיפור תכנוני. בהתאם לכך, שיפור תכנוני יוצר "התעשרות" בדירות הנמכרות בשוק החופשי בלבד, ולכן רק עבורן יש להביא בחשבון השבחה בגין שיפור תכנוני.
- דירות המיועדות לדיור ציבורי, אינן נמכרות, אלא נמסרות למשרד השיכון, ולכן לא יחויבו בדירות אלה, שיפורים כתוצאה מהקלה בקו בניין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- מעיון בתשריטי הבקשות להיתר, עולה כי החריגה של 0.10 מ' בקו בניין אחורי, מהווה שיפור תכנוני בלבד, ולכן לא תחויב בדירות מחיר למשתכן.
- בדירות שוק חופשי יובאו בחשבון מקדמי שווי (משווי מ"ר מבונה) בשיעור 0.50 למרפסות זיזיות ו- 0.25 למרפסות גג. בדירות מחיר למשתכן יובא בחשבון שווי מרפסות לפי מקדם 0.30 משווי מחיר דירתי ובהפחתת עלות הקמת מ"ר מרפסת זיזית לפי מחירון דקל.
- תחשיב ההשבחה להקלה בקווי בניין:

שוק חופשי						
מגרש	**בניין**	**דירה**	**חריגה בקו בניין**	**חריגה בקו בניין למרפסות**	**שיפור תכנוני / חיוב מלא במרפסות (*)**	**תוספת שטח אקו'**
131	1	1	1.31 מ"ר	8.35 מ"ר	0.50	4.44 מ"ר
		17	0.93 מ"ר	0 מ"ר		0.19 מ"ר
		18	0.92 מ"ר	0.28 מ"ר	0.10	0.21 מ"ר
	2	17	0.93 מ"ר	0 מ"ר		0.19 מ"ר
301	1	13	0.93 מ"ר	0 מ"ר		0.19 מ"ר
		14	0.91 מ"ר	0 מ"ר		0.18 מ"ר
		15	2.39 מ"ר	0 מ"ר		0.48 מ"ר
	2	13	0.91 מ"ר	0 מ"ר		0.18 מ"ר
		14	0.91 מ"ר	0 מ"ר		0.18 מ"ר
		15	0.91 מ"ר	0 מ"ר		0.18 מ"ר
		16	0.91 מ"ר	0 מ"ר		0.18 מ"ר
	3	1	1.31 מ"ר	7.82 מ"ר	0.50	4.17 מ"ר
		13	0.93 מ"ר	0 מ"ר		0.19 מ"ר
		14	0.91 מ"ר	0 מ"ר		0.18 מ"ר
		15	2.45 מ"ר	0.75 מ"ר	0.05	0.53 מ"ר
סה"כ						11.66 מ"ר
שווי מ"ר מבונה						7,500 ₪
השבחה						**87,444 ₪**

(*) 0.10 = 0.20 מקדם שיפור תיכנוני X 0.50 מקדם שווי מרפסת זיזית.

0.05 = 0.20 מקדם שיפור תכנוני X 0.25 מקדם שווי מרפסת גג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מחיר למשתכן					
מגרש	בניין	דירה	חריגה בקו בניין למרפסות	שיפור תכנוני / חיוב מלא	תוספת שטח
131	1	2	4.40 מ"ר	חיוב מלא	4.40 מ"ר
		5	8.30 מ"ר	חיוב מלא	8.30 מ"ר
		6	4.40 מ"ר	חיוב מלא	4.40 מ"ר
		9	8.30 מ"ר	חיוב מלא	8.30 מ"ר
		10	4.40 מ"ר	חיוב מלא	4.40 מ"ר
		13	8.30 מ"ר	חיוב מלא	8.30 מ"ר
		14	4.40 מ"ר	חיוב מלא	4.40 מ"ר
	2	1	8.30 מ"ר	חיוב מלא	8.30 מ"ר
		2	4.40 מ"ר	חיוב מלא	4.40 מ"ר
		5	8.30 מ"ר	חיוב מלא	8.30 מ"ר
		6	4.40 מ"ר	חיוב מלא	4.40 מ"ר
		9	8.30 מ"ר	חיוב מלא	8.30 מ"ר
		10	4.40 מ"ר	חיוב מלא	4.40 מ"ר
		13	8.30 מ"ר	חיוב מלא	8.30 מ"ר
		14	4.40 מ"ר	חיוב מלא	4.40 מ"ר
		18	8.78 מ"ר	חיוב מלא	8.78 מ"ר
301	1	1	7.82 מ"ר	חיוב מלא	7.82 מ"ר
		2	3.92 מ"ר	חיוב מלא	3.92 מ"ר
		5	7.82 מ"ר	חיוב מלא	7.82 מ"ר
		9	7.82 מ"ר	חיוב מלא	7.82 מ"ר
		10	3.92 מ"ר	חיוב מלא	3.92 מ"ר
	2	1	7.82 מ"ר	חיוב מלא	7.82 מ"ר
		2	3.92 מ"ר	חיוב מלא	3.92 מ"ר
		6	7.94 מ"ר	חיוב מלא	7.94 מ"ר
		10	3.92 מ"ר	שיפור תכנוני	0.00 מ"ר
	3	2	3.92 מ"ר	חיוב מלא	3.92 מ"ר
		5	7.82 מ"ר	חיוב מלא	7.82 מ"ר
		9	7.82 מ"ר	חיוב מלא	7.82 מ"ר
		10	3.92 מ"ר	חיוב מלא	3.92 מ"ר
סה"כ					176.65 מ"ר
מקדם שווי מרפסות					0.30
שווי מ"ר בנוי					₪ 8,918
השבחה גולמית					₪ 472,615
עלות הקמת מרפסות זיזיות (*)					₪ -413,366
השבחה					**₪ 59,249**

(*) בהתאם למחירון דקל לחודש אפריל 2023, עלות הקמת מרפסת תלויה לא מקורה בבתים בני 3-8 קומות היא ₪ 1,800 למ"ר. בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30%, הובאה בחשבון עלות של ₪ 2,340 למ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>הקלה בנסיגות קומה 5 - מגרש 301</u>

- תכנית רנ/250/ב קבעה כי בחזית הפונה לרחוב שבזי, קומה 6 תהיה בנסיגה בעומק מינימלי של 2 מ'.
- ההקלה אפשרה נסיגה כבר בקומה 5 (4 בבקשה להיתר) וכך התקבלו דירות מיני פנטהאוז עם מרפסות גדולות בקומה שלפני האחרונה.
- מדובר במרפסות גג שנוצרו בקומה הלפני אחרונה, הבאות על חשבון מרפסות גג בקומה העליונה. מקדם השווי למרפסות אלה זהה, ולכן לא ניתן להצביע על השבחה מובהקת. יחד עם זאת, העדפת היזם במקרה זה הינה למרפסות גג בקומה הלפני אחרונה, ולצורך אישורן נדרש אישור ההקלה. מדובר בשיפור תכנוני המאפשר גמישות ובחירת מרפסות השונות מהנדרש לפי התכנית, ובגין גמישות תכנונית זו ראוי להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 2% לשטח המרפסות שהתאפשר. ההשבחה חושבה על שטח המרפסות בקומה זו בהפחתת 12 מ"ר ליח"ד שהיה אפשרי גם ללא ההקלה. החיוב חל רק על מרפסות בדירות הנמכרות בשוק חופשי ולא על דירות המשווקות במסגרת מחיר למשתכן.
- מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה כי כל הדירות בקומה 5 בבניינים שבמגרש 301 (דירות 13, 14 בכל אחד משלושת הבניינים), הינן דירות למכירה בשוק חופשי. סך שטח מרפסות הגג שלהן הוא 494 מ"ר ובהפחתת מרפסות בשטח 12 מ"ר ליח"ד, מתקבל שטח של 422 מ"ר. מקדם השווי הראוי למרפסות גג הוא 0.25.
- תחשיב ההשבחה להקלה בנסיגות קומה 5:

שטח מרפסות הגג	422 מ"ר
מקדם שווי	0.25
מקדם השבחה	0.02
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,500
השבחה	**₪ 15,825**

<u>התכלות הקלות</u>

- הצדדים לא הביאו בחשבון הפחתה להתכלות ההקלות, ובהתאם להכרעות קודמות שלי, מצאתי לנכון להביא בחשבון גורם זה גם כאן.
- עם הריסת המבנה פוקעות ההקלות, וככל שבעלי הזכויות יבקשו לנצל זכויות להקלה בשנית, ידרשו לפרסום הקלה מחדש ולהתמודד מול התנגדויות, שיתכן שיוגשו ואף ידרשו לשלם היטל השבחה.

כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן **הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה**, בה נקבע:

> **הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בהתאם לכך, יש להביא בחשבון כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. בהתאם למאפייני הנכס, ראוי להביא בחשבון אורך חיים כלכלי של 70 שנה. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 70 שנה לעומת שווי לצמיתות, כאשר מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6%. לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.983.

סה"כ השבחה להקלות ליום 23/04/2023

הקלה	השבחה
הקלה בקווי בניין - שוק חופשי	₪ 87,444
הקלה בקווי בניין - מחיר למשתכן	₪ 59,249
הקלה בנסיגות קומה 5	₪ 15,825
סה"כ השבחה לפני הפחתה להתכלות הקלות	₪ 162,518
מקדם התכלות הקלות	0.983
סה"כ השבחה	**₪ 159,756**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3 <u>השבחה בגין תכנית 418-1127646 ליום 15/07/2023</u>

7.3.1 <u>עמדת המשיבה</u>

- תכנית רנ/250/ב קבעה תקן חניה לשימושי מגורים בטווח 1.5-2 מקומות חניה לכל יח"ד, ולשאר השימושים לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. לעומת זאת, נספח התנועה של התכנית, קבע מפורשות מפתח של 1:1.8 למגורים ו- 1:25 למסחר. הנספח משקף את מדיניות הוועדה המקומית, והיות שנספח התנועה מנחה ולא מחייב, היה צורך להכין את התכנית הנדונה. הוועדה המקומית היא שיזמה את התכנית, וזאת לבקשת כל החברות היזמיות במתחם C, על מנת לעמוד בתקן החניה שנקבע בנספח התנועה, ומשקף את עמדת הוועדה המקומית.
- העיקרון העומד בתחשיב ההשבחה הוא כי התווספו שטחי מרתף חדשים וקיימת חבות בהיטל השבחה. חשוב לציין כי הנישום היה מחויב בכל מצב לבנות את שטחי המרתף גם אם תכנית 418-1127646 לא היתה מאושרת, היות והוא מחויב לעמוד בתקן החניה. באם התכנית לא היתה מאושרת, הרי שהנישום היה חייב לנייד שטחים עיקריים/שירות לתת הקרקע, לצורך עמידה בתקן החניה.
- אישורה של התכנית גרם לתוספת שטחים חדשים שלא היו לנישום, ובכך השתחררו שטחים עיקריים/שירות עיליים לשימושים אחרים. בזכות אישורה של התכנית, התווספו שטחי מרתף חדשים, ונשארו בידי הנישום שטחים עיקריים בהיקף של כ- 1,128 מ"ר ושטח שירות בהיקף 2,714 מ"ר. יתרת זכויות הבניה העודפות, נשארו לזכות הנישום וניתנות למימוש גם בעתיד.
- כפי שנרשם בהחלטת הוועדה, הבקשות להיתר של הנישום אושרו בתנאי של מתן תוקף לתכנית 418-1127646. באותה נקודת זמן, היתה לנישום אפשרות בחירה באיזה מסלול הוא רוצה לבחור לצורך עמידה בתקן החניה. לכשבחר הנישום לנצל זכויות מכח התב"ע החדשה, הרי שישנה השבחה ואין רלוונטיות לאפשרויות מימוש אחרות (כופר חניה, מכפילי חניה, ניוד שטחי שירות עיליים לתת הקרקע).
- הובא בחשבון כי עפ"י תנאי תכנית מחיר למשתכן, כל חניה משווקת במחיר של 200% משווי מ"ר בנוי. כלומר, מחיר החניה בפרויקט מחיר למשתכן אינו נמדד עפ"י שטח החניה במ"ר, אלא לפי מספר החניות שנמכרו לדירים, כפול 200%, כפול שווי מ"ר בנוי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה בגין בקשה להיתר 20213173:

מרכיב	מחיר למשתכן
סה"כ שטח שירות תת קרקעי מבוקש מגרש 131	3,698.04 מ"ר
סה"כ שטח תת קרקעי מותר מתכנית רנ/250/ב	2,268 מ"ר
יתרה לחיוב מתכנית 418-1127646	1,430.04 מ"ר
חלק יחסי מחיר למשתכן (*)	66%
סה"כ שטח יחסי	938.30 מ"ר
מס' חניות חדשות לפי 35 מ"ר לחניה	26.81
מקדם מקום חניה עפ"י הוראות מחיר למשתכן	200%
שווי מ"ר בנוי מחיר למשתכן	₪ 11,589
השבחה	₪ 621,385
מרכיב	**שוק חופשי**
יתרה לחיוב מתכנית 418-1127646	1,430.04 מ"ר
חלק יחסי שוק חופשי (*)	34%
סה"כ שטח יחסי	491.74 מ"ר
מקדם שווי	0.40
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,700
השבחה	₪ 1,907,932
סה"כ השבחה	**₪ 2,529,317**

(*) חלק יחסי מחיר למשתכן:

מרכיב	שטח
שטח דירות מחיר למשתכן	2,874.00 מ"ר
סה"כ שטח דירות	4,380.17 מ"ר
אחוז שטח מחיר למשתכן בפרויקט	**66%**

- תחשיב ההשבחה בגין בקשה להיתר 20213183:

מרכיב	מחיר למשתכן
סה"כ שטח שירות תת קרקעי מבוקש מגרש 131	4,220.59 מ"ר
סה"כ שטח תת קרקעי מותר מתכנית רנ/250/ב	2,799 מ"ר
יתרה לחיוב מתכנית 418-1127646	1,421.59 מ"ר
חלק יחסי מחיר למשתכן (*)	56%
סה"כ שטח יחסי	797.55 מ"ר
מס' חניות חדשות לפי 35 מ"ר לחניה	22.79
מקדם מקום חניה עפ"י הוראות מחיר למשתכן	200%
שווי מ"ר בנוי מחיר למשתכן	₪ 11,589
השבחה	₪ 528,172
מרכיב	**שוק חופשי**
יתרה לחיוב מתכנית 418-1127646	1,421.59 מ"ר
חלק יחסי שוק חופשי (*)	44%
סה"כ שטח יחסי	624.04 מ"ר
מקדם שווי	0.40
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,700
השבחה	₪ 2,421,273
סה"כ השבחה	**₪ 2,949,444**

(*) חלק יחסי מחיר למשתכן:

מרכיב	שטח
שטח דירות מחיר למשתכן	3,222.86 מ"ר
סה"כ שטח דירות	5,744.57 מ"ר
אחוז שטח מחיר למשתכן בפרויקט	**56%**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- סה"כ השבחה לתכנית:

בקשה להיתר	השבחה
20213173	₪ 2,529,317
20213183	₪ 2,949,444
סה"כ השבחה	**₪ 5,478,761**

שמאי המבקשת טענו בתגובה כי, בהתחשב בשווי של 9,700 ₪ למ"ר מבונה בשוק החופשי, הרי שמקדם השווי 0.40 לשטחי שירות בתת הקרקע, כפי שהובא בחשבון ע"י המשיבה, משקף שווי של 3,880 ₪ למ"ר מבונה בתת הקרקע. בהתאם לכך, מתקבל שווי של 136,000 ₪ למקום חניה תת קרקעי, שהינו גבוה ולא תואם את הערכים בסביבה. בשומת המשיבה לא הוצגו נתוני השוואה התומכים בשווי זה. מהנתונים שנאספו ופורטו בשומת המבקשת, שווי מקום חניה בסביבה אינו עולה על 40% מהשווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

7.3.2 <u>עמדת המבקשת</u>

- התכנית נועדה להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים במתחם C, בשל מחסור בשטחי שירות תת קרקעיים לצרכי חניית רכב רגיל ותפעולי ועבור חדרי אשפה/דחסנית.
- הכנת התכנית נדרשה עקב טעות בהוראות תכנית רנ/250/ב בנושא שטחי הבניה בתת הקרקע. בתקנון התכנית נקבע כי לשימושי מגורים יוקצו 1.5-2 מקומות חניה לכל יח"ד, כפי שיקבע בתכנית "בינוי לביצוע" לכלל המתחם. לשאר השימושים, החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.

כמו כן נכתב, כי שינויים בנספח התנועה באישור יועץ התנועה בוועדה המקומית, לא יהוו שינוי לתכנית. לעומת זאת, בנספח התנועה של התכנית, נכתב כי תקן החניה הינו 1.8 מקומות חניה לכל יח"ד ומקום חניה אחד לכל 25 מ"ר מסחר. נספח התנועה מפרט גם את שטחי החניה בכל מגרש, המחושבים לפי שטח של 40 מ"ר למקום חניה פרטי ו- 150 מ"ר לכל מקום חניה תפעולי. עפ"י תקנון התכנית, נספח התנועה הינו נספח מנחה, ולכן האמור בתקנות התכנית גובר על הנספח.

ככל ששטח החניה יחושב לפי תקן חניה של 1:1.5 למגורים ו- 1:50 למסחר (בהתאם לתקן החניה למסחר שבתוקף), יתקבל כי השטח התת קרקעי שנקבע בתקנון התכנית מספיק להקמת מקומות החניה הנדרשים לפרויקט.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

במסגרת תכנית "בינוי לביצוע" לכלל המתחם, נקבע תקן חניה למגורים של 1:1.8, מבלי לבחון האם בכל המגרשים ניתן לספק את כל החניה הנדרשת בחניה קונבנציונלית. הגדלת תקן החניה מעבר ל- 1:1.15 למגורים, מבלי להגדיל בהתאמה את היקף שטחי הבניה בתת הקרקע, הביאה לכך שבחלק מהמגרשים לא ניתן לספק את מלוא פתרון החניה באמצעות חניה קונבנציונלית בתחום השטח התת קרקעי שנקבע בתכנית רנ/250/ב.

- טענת המשיבה כי נספח התנועה של תכנית רנ/250/ב מהווה את מדיניות הוועדה לגבי תקן החניה הנדרש לא ברורה. ככל שהדבר היה נכון, לא ברור מדוע אישרו בתכנית תקן חניה שונה. הסיכוי שמדובר בטעות פחות סביר, כיוון שהתכנית עברה אישור של ועדה מקומית ומחוזית, וזה נוגע לכל המגרשים בתכנית. יותר סביר שהתקן שנקבע בתכנית הוא התקף, כאשר תקן זה תואם גם לתכניות אחרות בראש העין.
- לאחר שיווק המגרשים, ובשונה ממתחמים אחרים ששווקו בעבר בראש העין (מתחמים B ו- E), הוועדה המקומית החליטה להגדיל את תקן החניה ולחייב את היזמים להקים מקומות חניה נוספים. החלטה זו מייקרת את עלות הקמת הבניינים באופן משמעותי, ביחוד כיוון שמרבית הדירות משווקות במסגרת מחיר למשתכן ו/או מיועדות עבור הדיור הציבורי. הגדלת תקן החניה לא מגדילה את הכנסות היזם באופן משמעותי, ולכן הוא נאלץ לספוג את מרבית ההתייקרות בעלויות ההקמה. מעבר לכך, הוועדה המקומית דורשת היטל השבחה בגין תכנית שכל יעודה הוא הגדלת שטחי השירות התת קרקעיים, כדי שיאפשרו לעמוד בתקן החניה המוגדל שהוועדה קבעה. בכך היזם נאלץ לשלם פעמיים בגין טעויות הועדה המקומית - לשאת בעלויות העודפות להקמת מקומות החניה הנוספים ולשלם היטל על "השבחה תאורטית" שנוצרה כביכול, עקב אישור התכנית החדשה.

לא יעלה על הדעת שהוועדה המקומית, כרשות ציבורית, תגדיל את תקני החניה, מבלי לספק את שטחי הבניה הנדרשים לצורך עמידה בדרישותיה, ולאחר שהיא מספקת את שטחי הבניה הנדרשים, תדרוש על כך תשלום כלשהו.

- במגרשים הנדונים ניתן היה לספק מקומות חניה קונבנציונליים עבור כל הדירות ושטחי המסחר, גם ללא אישור התכנית (כמפורט בהמשך). לכן המבקשת התנגדה לתכנית החדשה, ביקשה להחריג את המגרשים הנדונים ממנה, אך התנגדותה נדחתה ע"י הוועדה המקומית. המבקשת התכוונה להגיש ערר כנגד החלטת הוועדה המקומית, אך בסופו של דבר הערר לא הוגש, כיוון שהמבקשת הגיעה להסכמות בע"פ עם אדריכל העיר, לפיהן תקן החניה למסחר יופחת ל- 1:50, והוועדה המקומית לא תדרוש היטל השבחה בגין התכנית החדשה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- במצב קודם, לאחר הגדלת תקני החניה ע"י הועדה המקומית, ניתן היה לספק את המחסור בשטחי חניה תת קרקעית, באחת משלושת הדרכים הבאות: תשלום כופר חניה, מכפילי חניה, ניוד שטחי שירות עיליים לתת הקרקע.
- על מנת לבחון באם הוראות התכנית השביחו את שווי המגרשים, נערכה השוואה בין שווי הזכויות במצב חדש, לבין שווי הזכויות במצב קודם, בהתחשב בכל אחת מהחלופות שצוינו לעיל.

- <u>חלופה 1 - תשלום כופר חניה</u>

- במצב קודם, יש להביא בחשבון כי תשלום כופר חניה בראש העין הינו בסך כ- 21,240 ₪ למקום חניה.
- במצב חדש, עלות הקמת חניה גבוהה משמעותית משווי מקום חניה, במיוחד לאור העובדה שרובן מיועדות לדירות מחיר למשתכן. שטח למקום חניה תת קרקעית הינו כ- 35 מ"ר ברוטו, ועלות הבניה הישירה הינה 2,950 ₪ למ"ר[1]. בהתחשב בהיקף הפרויקט ועלויות המימון הגבוהות, יש להוסיף עלויות כלליות בשיעור 35% מעלות הבניה הישירה[2], כך שמתקבלת עלות הקמה כוללת של כ- 4,000 ₪ למ"ר ועלות הקמת חניה של כ- 140,000 ₪.
- בהתחשב בתמהיל שיווק הדירות בפרויקט, מתקבל כי שווי ממוצע למקום חניה תת קרקעי הינו בגבולות 9,900 ₪, כמפורט:

סעיף	שווי מקום חניה	כמות	סה"כ במעוגל
מקומות חניה לדירות מחיר למשתכן	17,836 ₪	97	963,144 ₪
מקומות חניה לדיור ציבורי	0 ₪	7	0 ₪
מקומות חניה לדירות שוק חופשי	50,000 ₪	45	1,250,000 ₪
מקומות חניה למסחר	0 ₪	75	0 ₪
שווי ממוצע למקום חניה	**9,880 ₪**	**224**	**2,213,144 ₪**

- בהתאם לנתונים שלעיל, להלן סיכום העלות הלא מכוסה למקומות חניה במצב קודם וחדש:

מצב קודם			
מגרש	מס' מקומות חניה חסרים	כופר למקום חניה	סה"כ במעוגל
131	36	-21,240 ₪	-764,640 ₪
301	37	-21,240 ₪	-785,880 ₪
סה"כ עלות לא מכוסה בגין מקומות			**-1,550,520 ₪**

[1] בהתאם למחירון דקל ליוני 2023, עלות הקמה למ"ר תת קרקעי בבנייני מגורים בני 3-8 קומות הינה 2,700 ₪ למ"ר, כאשר לעלות זו יש להוסיף עלות לקיר דיפון (200 ₪ למ"ר) ועלות משאבות ומאגר מים בחניון (50 ₪ למ"ר).
[2] עפ"י פרק כח' של הקווים המנחים, בהתחשב בשיעור הריבית במשק ובתחרות הגבוהה באזור.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מצב חדש				
מגרש	מס' מקומות חניה חסרים	עלות למקום חניה	שווי למקום חניה	סה"כ במעוגל
131	36	-140,000 ₪	9,880 ₪	-4,684,316 ₪
301	37	-140,000 ₪	9,880 ₪	-4,814,436 ₪
סה"כ עלות לא מכוסה בגין מקומות חניה				**-9,498,752 ₪**

מאחר שהעלות הלא מכוסה בגין מקומות החניה הנוספים במצב חדש, עולה על העלות הלא מכוסה במצב קודם, לא נוצרה השבחה עקב אישור התכנית, בחלופה זו.

- <u>חלופה 2 - מכפילי חניה</u>

- בחלופה זו היה צורך בהתקנת מכפילי חניה על מנת להסדיר את מקומות החניה החסרים, כאשר עלות מתקן חניה הינה בגבולות 50,000 ₪. בהתחשב בשטחי הבניה המבוקשים והשטח הממוצע לחניה בתת הקרקע (כ- 38 מ"ר למקום חניה), ניתן היה להסדיר את מקומות החניה החסרים באמצעות 73 מכפילים, לפי החלוקה הבאה:

מגרש	שטח שירות תת קרקעי עפ"י רנ/250/ב	שטח שירות תת קרקעי עפ"י הבקשות להיתר	תוספת שטח מכח התכנית החדשה	מס' מקומות חניה חסרים
131	2,268 מ"ר	3,698 מ"ר	1,430 מ"ר	36
301	2,799 מ"ר	4,221 מ"ר	1,422 מ"ר	37
		סה"כ		**73**

- גם בחלופה זו, העלות הלא מכוסה בגין מקומות החניה הנוספים במצב חדש (9,498,752 ₪), עולה על העלות הלא מכוסה במצב קודם (3,650,000 ₪[3]), כך שלא נוצרה השבחה עקב אישור התכנית.
- מסקנה זו תואמת לשומה מכרעת של ארז כהן ברחוב יואב 20 ברמת גן (גו"ח 6206/69), בה נקבע כי לא נוצרה השבחה עקב התרת הקמת מרתף בקומה 2- במקום מכפילי חניה בקומת מרתף 1-.

- <u>חלופה 3 - ניוד שטחי שירות מעל הקרקע אל מתחת הקרקע</u>

- ניוד השטחים אפשרי לאור קיומם של שטחי שירות שלא נוצלו מעל הקרקע.
- בחלופה זו אין למעשה הבדל בין המצבים מבחינת העלות העודפת. במצב חדש, שטח המרתף מוגדל באמצעות תוספת שטחי שירות במסגרת התכנית החדשה ואילו במצב קודם שטח המרתף מוגדל באמצעות ניוד שטח שירות עילי לשטח תת קרקעי.

[3] 3,650,000 ₪ = 50,000 ₪ X 73 מכפילי חניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- לאור העובדה שבמגרשים הנדונים קיימת יתרת שטחי שירות עיליים לא מנוצלת, הרי שניודם אינו משפיע על שווי הזכויות במגרשים. לראיה, גם אם השטחים המבוקשים היו מנוידים לקומת המרתף, עדיין היתה נותרת יתרת זכויות של אלפי מ"ר שטחי שירות עיליים.
- בשומות ועדה ושומות מכריעות רבות[4], נקבע כי אין השבחה עקב ניוד שטחי שירות עיליים לתת הקרקע. לחילופין, קיימות דוגמאות רבות למקרים בהם בוצע חיוב בגין ניוד שטח שירות תת קרקעי אל מעל פני הקרקע. היות שנקבע כי נוצרת השבחה עקב ניוד שטח תת קרקעי אל מעל פני הקרקע, לא ניתן לאחוז במקל בשתי קצותיו ולטעון כי נוצרת השבחה גם עקב ניוד שטח שירות עילי לתת קרקעי.
- לאור בחינת שלושת החלופות שלעיל, לא נוצרה השבחה בנכס הנדון, עקב אישור תכנית 418-1127646.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי החלופות אותן בחנו שמאי המבקשת אינן רלוונטיות, שכן בסופו של דבר המבקשת לא בחרה במימוש החלופות, אלא בחרה לממש את הזכויות לפי התכנית.

- התיחסות לשומת המשיבה - המשיבה חישבה את ההשבחה בהתחשב בתוספת ההכנסות שנובעת מהגדלת כמות מקומות החניה, ובהתעלם מהעלות הנדרשת לצורך הקמת השטחים הנוספים במרתף. הדבר יוצר עיוות המגדיל באופן מלאכותי את ההשבחה. יש לאמוד את ההשבחה בהתחשב בעליית שווי הקרקע ולא בהתחשב בעליית שווי השטחים הבנויים. כמו כן, תוספת השטח בתת הקרקע חולקה בין דירות לשיווק בשוק החופשי לבין דירות מחיר למשתכן, בהתעלם מהעובדה שהמגרשים כוללים 5 דירות עבור הדיור הציבורי שבגינן לא מתקבלת תמורה. יש לתקן את השומה וליחס חלק יחסי מתוספת השטח בתת הקרקע, לדירות שמיועדות לדיור הציבורי.

[4] לדוגמא, שומה מכרעת של גיא צדיק (גוש 4241, חלקות 5, 6, 9, 144).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3.3 הכרעה

מהות ההשבחה

התכנית הוסיפה שטחי שירות תת קרקעיים עבור תוספת חניות. הצדדים הסכימו שניתן היה לנייד שטחי שירות ושטחים עיקריים עיליים לצורך הגדלת המרתף. בפועל, הגדלת שטח המרתף נובעת מהתכנית ולא מניוד שטחים, ולכן יש לחשב את ההשבחה לשטח המרתף הנוסף, בהתאם למבוקש בהיתר.

יתרת השטחים העיקריים ושטחי השירות שלא נוצלו, אינם מושפעים מהתכנית, יתכן שניתן יהיה לנצלם בעתיד, ולכן לא יובאו בחשבון.

סה"כ נוצל במרתף שטח שירות של 8,119 מ"ר, לעומת שטח שירות של 5,067 מ"ר שהותר במרתף במצב קודם, בהתאם לתכנית רנ/250/ב. כלומר, מכוח התכנית נוצל במרתף שטח של 3,052 מ"ר.

ההנחה היא שהחניות הדרושות עבור שטחי המסחר, חניות הנכים והחניות לדירות הדיור הציבורי, היו מנוצלות באופן זהה בשני המצבים. לכן תבחן תוספת השטח ביחס לדירות שוק חופשי ומחיר למשתכן, בהתאם ליחס בין סוגי דירות אלה.

שווי חניות בשוק חופשי

תקן החניה שנדרש ע"י הוועדה הוא 1:1.8 ובהתאם ניתן לאמר כי כל החניות שנוספו הן חניות שניות לדירות ולא חניה ראשונה הנמכרת יחד עם הדירה. כן ניתן לומר כי החניות הנוספות הינן חניות עוקבות.

הובא בחשבון שווי מקום חניה שניה בסך 51,000 ₪ ללא מע"מ, בהתאם לשומה מכרעת קודמת שערכתי במתחם C.

שווי חניות במחיר למשתכן

חניה במסגרת מחיר למשתכן נמכרת בהתאמה לשווי של 200% משווי מ"ר בנוי, ולכן התמורה בגין כל חניה היא 17,836 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

סה"כ שטח מרתף שנוסף	3,052 מ"ר
שטח חניה	35 מ"ר
סה"כ חניות שנוספו	87
שיעור דירות שוק חופשי (*)	27%
מספר חניות שוק חופשי שנוספו	23
מספר חניות מחיר למשתכן שנוספו	64
שווי מקום חניה בשוק חופשי	₪ 51,000
שווי מקום חניה במחיר למשתכן	₪ 17,836
סה"כ שווי מקומות החניה שנוספו	**₪ 2,314,504**
עלות בניה ישירה למ"ר מרתף	₪ 3,000
סה"כ עלות לבנית חניות נוספות במרתף	**₪ 9,156,000**
עלות עודפת	**₪ 6,841,496**

(*) שיעור דירות שוק חופשי ושיעור דירות מחיר למשתכן:

סה"כ דירות בפרויקט	83	
דירות דיור ציבורי	4	
סה"כ דירות ללא דיור ציבורי	79	
דירות מחיר למשתכן	**58**	**73%**
דירות שוק חופשי	**21**	**27%**

בהתאם לתחשיב שלעיל, עולה כי במצב חדש שווי מקומות החניה שנוספו במרתף נמוך מעלות בנייתן (עלות עודפת בסך 6,841,496 ₪).

במצב קודם, ככל שלא היתה מתאשרת התכנית, היה נדרש לשלם קרן חניה עבור 87 מקומות חניה. בהתאם לאומדן עלות קרן חניה בסך של 25,000 ₪, היה נדרש תשלום בסך 2,175,000 ₪.

לאור העובדה כי עלות בניית החניות הנוספות במצב חדש עולה על עלות קרן החניה במצב קודם, הרי שהתכנית אינה משביחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תכנית 418-1127646, והקלות במסגרת הבקשה להיתר בניה, היא כדלקמן:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	23/04/2023	₪ 159,756	₪ 79,878
418-1127646	15/07/2023	₪ 0	₪ 0

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il