דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 09 במרץ 2020

מספר מינוי: 1954-2019

מספר מינוי: 1955-2019

לכבוד

לוינסקי-עופר בע"מ

ע"י מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב רמת גן

ע"י מר שאול לב, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 6158 חלקות 1136, 1137

רח' יהודה הנשיא 18, 16

רמת גן

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 02/06/2019 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה–1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות והקלות, כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת מימוש על דרך של בקשות להיתר בנייה מס' 2014858 ו-2014860.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	6158	
חלקות	-	1136	1137
שטח רשום	-	575 מ"ר	573 מ"ר
סוג הנכס	-	2 חלקות ועליהן 2 בנייני מגורים בקיר משותף, המיועדים להריסה	
כתובת	-	רח' יהודה הנשיא 18 ו-16 בהתאמה, רמת גן	

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית/הקלות	מועד קובע
רג/340	11/01/1980
רג/340/ג	29/08/1980
רג/מק/340/ג/11	30/03/2001
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005
רג/340/ג/15	03/03/2006
הקלות	12/11/2017

5. **<u>דיון</u>**

ביום 06/08/2019 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: מר שלמה מרקוביץ – שמאי המשיבה, מר יוסף לב – מתמחה ממשרדו של שאול לב, מר ירון ספקטור, מר גלעד גלבאום ומר אורן שגיא – שמאי המבקשת, ומר גיא גברא – בוגר התמחות ממשרדי.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום 08/08/2019.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומותיו של מר שאול לב מיום 16/05/2019 (מס' 19-56 לחלקה 1137 בגוש 6158), ומיום 19/05/2019 (מס' 19-58 לחלקה 1136 בגוש 6158) על נספחיהן, ובמסמך תשובה לשומת המבקשת מיום 23/07/2019 (מס' 19-58 ב').

עמדת המבקשת מפורטת בשומותיו של מר ירון ספקטור מיום 11/06/2019 (מס' 32226/19/11 לחלקה 1136 בגוש 6158, ומס' 32227/16 לחלקה 1137 בגוש 6158), על נספחיהן, ובתכתובות מייל מיום 19/08/2019, על צרופותיהן.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור עצמאי בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 28/02/2020.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס מהווה 2 חלקות צמודות, פנויות ומגודרות. עד לאחרונה היו בנויים עליהן 2 בנייני מגורים בקיר משותף. על חלקה 1136 בגוש 6158, ברח' יהודה הנשיא 18, היה ניצב בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, הכולל 8 יח"ד, ועל חלקה 1137 בגוש 6158, ברחוב יהודה הנשיא 16, היה ניצב בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, הכולל 9 יח"ד (להלן: הנכס).

הנכס ממוקם במרכז העיר רמת גן, על הגבול המוניציפלי עם העיר בני ברק.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

סביבת הנכס מאופיינת במבנים ותיקים בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע או קומת עמודים, וכן בבניינים חדשים בני 6-7 קומות מעל קומת קרקע או קומת עמודים.

רחוב יהודה הנשיא הוא רחוב דו-סיטרי, התחום בין רחוב הרא"ה - ממערב, לבין רחוב מוהליבר - ממזרח, כאשר הנכס ממוקם על הצלע הדרומית של הרחוב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.

חלקה 1136, בשטח רשום של 575 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז ופונה בחזיתה הצפונית לרחוב יהודה הנשיא ובחזיתה המערבית לחלקה 1137. אורך החזית של החלקה הוא כ-15.6 מ' ועומקה כ-33.3 מ'. חלקה 1137, בשטח רשום של 573 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז, פונה בחזיתה הצפונית לרחוב יהודה הנשיא ובחזיתה המזרחית לחלקה 1136. אורך החזית של החלקה הוא כ-15.6 מ' ועומקה כ-33.3 מ'. בעורף החלקות ממוקמים פארק ציבורי ומבני ציבור.

9. <u>המצב המשפטי</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 29/05/2019, חלקות 136 ו-137 בגוש 6158 הן בשטח רשום של 1,148 מ"ר (לשתי החלקות יחדיו), וכוללות את חלקי הבעלות, כמפורט להלן:

תת-חלקה	שטח (מ"ר)	קומה	בעלים	החלק בנכס
1	26.50	קרקע	וינברגר עדנה, ברוידא שירי	27/917
2	49.40	קרקע	ולרשטיינר ירון	49/917
3	52.00	קרקע	ז'יטלני שושנה	52/917
4	52.00	קרקע	דן מיכל	52/917
5	52.00	קרקע	אפורי הדסה	52/917
6	26.50	קרקע	ביאלצקי תומר	27/917
7	61.10	ראשונה	כהן תומר, דוידי אורלי	61/917
8	49.40	ראשונה	קנטור הדסה	49/917
9	52.00	ראשונה	נח תומר	52/917
10	52.00	ראשונה	יסעור דינה	52/917
11	57.30	ראשונה	כהנר עילית	57/917
12	57.50	ראשונה	גל און נוי נסים	58/917
13	61.10	שנייה	רפופורט אבי, רפופורט ברוניה	61/917
14	49.40	שנייה	ליבנה שלמה, ליבנה זהבה	49/917
15	52.00	שנייה	ליבנה שלמה, ליבנה זהבה	52/917
16	52.00	שנייה	בר אורי	52/917
17	57.30	שנייה	מגיד צביבך שירי יוליה, צביבך עודד עקיבא	57/917
18	57.50	שנייה	שדה אור ארז מנחם, שדה אור רונן	58/917

- רשומה הערת אזהרה משנת 2019, ע"ש חברת לוינסקי עופר בע"מ, על כל תתי החלקות.

10. **המצב התכנוני**

10.1 **מצב קודם**

10.1.1 **תכנית רג/222** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1199 מיום 22/08/1965

מטרת התכנית היא קביעת אזורי בנייה מעל קומת עמודים מפולשת.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקות מסווגות כ"אזור מגורים ג' בו חלות הוראות הבנייה הבאות:

שטח מגרש מינימלי	-	500 מ"ר
אחוזי בנייה	-	32% בקומות העליונות
מספר דירות מקסימלי למגרש	-	9 דירות
מספר קומות	-	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

שטח חדר המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל באחוזי הבנייה.

10.2 **מצב חדש**

10.1.1. **תכנית רג/340** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979

בהתאם לתשריט התכנית, מסווגות החלקות כ"אזור מגורים ג' בו חלות הוראות הבנייה הבאות:

שטח מגרש מינימלי	-	500 מ"ר
אחוזי בנייה	-	32% בקומות העליונות
מרפסת לכל קומה	-	11%
מספר דירות מקסימלי למגרש	-	9 דירות
מספר דירות מקסימלי לקומה	-	3 דירות
מספר קומות	-	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

- הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בנייה של 1% בכל קומה, על חשבון שטח המרפסות באותה קומה.
- בקומת העמודים המפולשת לא ייבנה כל מבנה להוציא חדרי מדרגות, תאים לפחי אשפה ומתקני גז, בנסיגה של 4.0 מ' לפחות מקו חזית הבית הקדמית.
- נספחים: בשטח של עד 6 מ"ר ובגובה של 2.20 מ' (מידות פנימיות). כל הנספחים יהיו בתוך שטח הקומה המפולשת או מתחתה, לשביעות רצונו של המהנדס.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

10.1.2. **תכנית רג/340/ג** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14/08/1980

מטרות התכנית הן, בין היתר, קביעת אחוזי בנייה כוללים לשטח רצפות ומרפסות, סגירת מרפסות, וקביעת מרתפים ושימושם.

באזור מגורים ג' תותרנה זכויות בנייה של 40% לקומה, הכוללות את שטחי המרפסות, ובסה"כ 120%.

בהתאם לסעיף 6 להוראות התכנית, לצורך קביעת שטח הבנייה המותר, אין לקחת בחשבון, בין היתר, את השטחים הבאים: עליות וחדרי יציאה לגג ושטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה.

הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא טרם כניסתה לתוקף של התכנית וזאת בהתאם לתנאים הבאים: סגירת המרפסות תותר ע"י חלונות הזזה או תריסים וכיוצא באלה, סגירת המרפסת תבוצע מחומרים עמידים בפני חלודה ואופן הסגירה, החומרים והעיצוב יהיו באישור מהנדס העיר.

מרפסות שירות - הוועדה המקומית לא תתיר הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות של 2.5 מ"ר ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ"ר ו-3 מ"ר ביחידה ששטחה למעלה מ-80 מ"ר.

חדרי יציאה לגג - יותר שטח לעליית הגג שלא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה האחרונה.

10.1.3. **תכנית רג/340/ג/1** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29/03/1985

מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלהם אינה משמשת מגורים.

יתאפשר היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך הדירות העליונות בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר.

10.1.4. **תכנית רג/340/ג/3** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 מיום 08/10/1992

ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות וכד'. את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

10.1.5. **תכנית רג/מק/340/ג/6** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4413 מיום 28/05/1996

בהתאם להוראות התכנית גודל מגרש מינימלי ייקבע לפי 450 מ"ר.

10.1.6. **תכנית רג/מק/340/ג/9** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24/10/1996

הוועדה רשאית, באזורים בהם קיים בניין להריסה, לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

10.1.7. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/11</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4972 מיום 15/03/2001</u>

מטרות התכנית הן כדלקמן:

- תוספת זכויות בנייה בשיעור של 16% משטח המגרש (6% לשיפור תנאי דיור, 5% להתקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת).
- מתן אפשרות לבניית חדרים על הגג או לחלופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות בנייה קיימות.
- ברחובות שרוחב הדרך עולה על 12 מ', לאפשר תוספת 2 קומות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית המתאר.
- מתן אפשרות להעביר זכויות בנייה מקומה לקומה בהתאם לזכויות הקיימות.
- גובה המבנים על הגג יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בניין.
- תכנית זו ממצה את כל ההקלות הכמותיות.

10.1.8. **<u>תמ"א/38</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ותחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני התאריך 01/01/1980.

הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בנייה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

תותר תוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים כדלקמן: גובה קומה מפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, התוספת תכלול מרחב מוגן והתשתיות הקיימות של הבניין יועתקו.
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים כדלקמן: הקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, התוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק ותכניות לבנייה על גגות יחולו על גג הקומה הנוספת.
- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים כדלקמן: קווי הבניין של תכניות מאושרות מאפשרות את התוספת, השטח הכולל של האגף לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית, מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד והתוספת תכלול מרחב מוגן על פי חוק.

תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום מאפשרים את התוספת. על אף האמור תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- תוספת השטח תכלול מרחב מוגן על פי חוק.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

בהתאם לסעיף 23 לתכנית, אם שוכנע מוסד תכנון כי יש להתאים הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים של היישוב, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

10.1.9. **תכנית רג/מק/340/ג/1/11** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5402 מיום 31/05/2005

ניתן יהיה להעביר זכויות בנייה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

10.1.10. **תכנית רג/מק/340/ג/19** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5462 מיום 27/11/2005

מטרת התכנית, בין היתר, ביטול חובת חישוב 48 מ״ר מתוך חדרי המדרגות כשטח עיקרי.

ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התו״ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים), התשנ״ב–1992, ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13(ב)(2) לתקנות הנ״ל, להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ״ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת המצוינים בתקנון רג/340/ג, סעיף 6 ב׳ המבוטל עפ״י תכנית זו.

10.1.11. **תכנית רג/340/ג/21** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מיום 12/01/2006

התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי של עד 40 מ״ר לדירה או 30% משטח הגג, לפי הקטן מביניהם. שטח חדר היציאה על הגג לא יעלה על 50% משטחה העיקרי של הדירה. תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר, לכל דירה עליונה, אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.

10.1.12. **תכנית רג/340/ג/15** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495 מיום 16/02/2006

בהתאם להוראות התכנית ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מרבי של 6 מ״ר נטו, לכל יחידת דיור בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה.

10.1.13. **תכנית רג/מק/340/ג/21/א** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5561 מיום 30/07/2006

מטרת התכנית היא ריכוז זכויות הבנייה בבניין על פי תכניות תקפות ומתן אפשרות להעברת שטחי בנייה עיקריים בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה ושטח דירת מדרון באזורים של בנייה רוויה.

10.1.14. **תכנית רג/340/ג/1/3** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5629 מיום 15/02/2007

התכנית מאפשרת בניית קומות מרתף בקו בניין אפס על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף.

10.1.15. **<u>תמ"א/1/38/א</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007</u>
מטרת התכנית הבהרת היחס בין זכויות הבנייה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבנייה שניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

10.1.16. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/2/3</u>**- <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 05/08/2008</u>
התכנית מאפשרת הגבהת קומת המרתף העליונה ל-4.0 מ' וגובה קומות המרתף התחתונות ל-3.5 מ'.

10.1.17. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/33</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5931 מיום 16/03/2009</u>
התכנית מאפשרת הבלטת קו בניין קדמי ואחורי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה.

10.1.18. **<u>תמ"א/2/38</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010</u>
התכנית קובעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, כך שייעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו. התכנית כוללת הוראות לתוספת זכויות במבנה קיים בעל קומה מפולשת ומאפשרת סגירת הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת או אגף כמופיע בתכנית המקורית.

10.1.19. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/38</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6101 מיום 24/06/2010</u>
מטרת התכנית היא לקבוע יחס צפיפות של 6 יח"ד למגרש של 450 מ"ר באזור מגורים ב' ושל 9 יח"ד למגרש של 450 מ"ר באזור מגורים ג'. במקרה של חלק יח"ד העולה על 50%, הוא יעוגל ליחידה שלמה.

10.1.20. **<u>תכנית רג/ 340/ג/30</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6140 מיום 07/10/2010</u>
תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 ומטרתה מתן אפשרות לתוספת קומה בבניין בנוסף לזכויות הבנייה אותן רשאית הוועדה המקומית להתיר בכפוף לחיזוק מבנים.
<u>תוספת קומות</u> - תותר תוספת של קומה אחת למספר הקומות המאושר עפ"י תכנית בתוקף. תוספת זו היא בנוסף לזכויות בנייה שהוועדה המקומית רשאית להתיר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
<u>תוספת זכויות</u> - תותר תוספת זכויות בנייה בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבניין. תוספת זכויות הבנייה יכולה לשמש הן לבניית יח"ד חדשות, הן להרחבת יח"ד קיימות בבניין, והן כשילוב ביניהן.
<u>סגירת קומה מפולשת</u> - תותר סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך מגורים וכן תוספת יח"ד ו/או מחסנים בבניין בקומה המפולשת.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

10.1.21. **תמ"א/3/38** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012

התכנית מהווה שינוי לחלק מהוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, בין היתר, בתחומים הבאים:

- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאי שהקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, כולל תוספת השטחים במבנה הקיים.
- הקמת קומה חלקית על הגג, בתנאי שהקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, תוספת הבנייה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, התוספת תכלול מרחב מוגן ותוספת זכויות הבנייה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או בכפוף לשקול דעת הוועדה המקומית.

10.1.22. **תכנית 506-0197871** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7209 מיום 21/02/2016 ובעיתונים מיום 26/02/2016

בהתאם להוראות התכנית, תכנית רג/340/ג/30 תישאר בתוקף עד לאישורה של תכנית רג/מק/340/ג/53.

11. רישוי

11.1. ביום 11/06/1956 הונפק היתר בנייה מס' 11223 לחלקות 1136 ו-1137 בגוש 6158, להקמת בניין המכיל מקלט, 1 דירה בת חדר, 9 דירות 2 חדרים, 5 דירות 2.5 חדרים, ו-2 דירות 3 חדרים.

11.2. ביום 10/03/1996 הונפק היתר בנייה מס' 10282 להגדלת חדרים בשטח כולל של 12.76 מ"ר, ע"י צירוף מרפסות, בדירה קיימת בקומה ב', תוספת מדרגות לעלייה לחלל גג הרעפים והקמת חדר בתוכו בשטח של 11.98 מ"ר, ושינויים פנימיים.

11.3. ביום 10/03/1996 הונפק היתר בנייה מס' 10283 להגדלת חדרים בשטח כולל של 12.76 מ"ר, ע"י צירוף מרפסות, בדירה קיימת בקומה ב', תוספת מדרגות לעלייה לחלל גג הרעפים והקמת חדר בתוכו בשטח של 11.98 מ"ר ושינויים פנימיים.

11.4. ביום 10/03/1996 הונפק היתר בנייה מס' 10284 להגדלת חדרים בשטח כולל של 12.19 מ"ר, ע"י צירוף מרפסות, בדירה קיימת בקומה ב', תוספת מדרגות לעלייה לחלל גג הרעפים והקמת חדר בתוכו בשטח של 11.88 מ"ר ושינויים פנימיים.

11.5. ביום 12/11/2017 אושרה בקשה להיתר בנייה מס' 2014858 בישיבת ועדת משנה מס' 2017024, בגוש 6158 חלקה 1136, ברחוב יהודה הנשיא 18, להריסת בניין בן 3 קומות על הקרקע, עם 8 דירות, והקמת בניין בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע (10 קומות ברוטו), סה"כ 27 דירות, מעל 3 קומות מרתפי חניה, חלקן במכפילים, לשני הבניינים (רח' יהודה הנשיא 16 ורח' יהודה הנשיא 18). המבנה ייבנה בקיר משותף עם הבניין ברח' יהודה הנשיא 16, והמרתפים משותפים.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- להלן שטחי הבנייה המבוקשים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

קומה	שטח עיקרי במ"ר				שטחי שירות במ"ר							
	קיים	מוצע	מחסן דירתי	סה"כ	ממ"ד	מתקנים ומערכות	אחסנה	חניה	מבואות ומדרגות	ק. עמודים מפולשת	מעברים	סה"כ
מרתף -3						60.56		307.96	27.85			396.37
מרתף -2						14.02		436.20	12.99			463.21
מרתף -1						64.16		423.45	23.32			510.93
קרקע	-143					40.99	30.24	197.53	69.67	62.13	13.53	414.09
1	-216	177.86	24	201.86	49.21	5.69			38.79			93.69
2	-216	159.35	24	183.35	48.92	6.11			57.55			112.58
3		195.56	18	213.56	37.14	5.65			38.42			81.78
4		195.56	18	213.56	37.14	5.65			38.42			81.78
5		195.47	18	213.47	37.45	5.18			39.23			81.86
6		197.22	18	215.22	37.48	5.17			37.43			80.08
7		197.15	18	215.15	37.54	5.25			37.07			79.86
8		197.15	18	215.15	37.54	5.25			37.07			79.86
9		137.35	6	143.35	12.12	6.74			31.21			50.07
גג						0.29			13.75			14.04
סה"כ	-575	1,652.67	162	1,814.67	335.68	230.71	30.24	1,365.14	502.77			2,540.20

קומה	סה"כ הבניין	גזוזטראות לא מקורות	מרפסת גג
מרתף -3	396.37		
מרתף -2	463.21		
מרתף -1	510.93		
קרקע	414.09		
א	295.55	25.67	
ב	295.93	26.39	
ג	295.34	26.07	
ד	295.34	26.07	
ה	295.33	26.65	
ו	295.30	26.65	
ז	295.01	29.79	
ח	295.01	29.79	
ט	193.42	11.53	103.78
יציאה לגג	14.04		
סה"כ	4,354.87	228.61	103.78

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

<u>במסגרת הבקשה להיתר בנייה פורסמו הקלות וניתנה אליהן התייחסות הוועדה, כדלקמן:</u>

- תוספת 3 קומות בהתאם להוראות סטייה ניכרת.
- תוספת 2 קומות מרתפי חניה לשם עמידה בתקן חניה.
- הגבהת גובה מרתף ל-6.75 מ' לשם התקנת מתקני חניה לעמידה בתקן חניה.
- הגבהת גובה קומת קרקע ל-3.2 מ'.
- ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג.
- איחוד מרתף חניה בין שתי חלקות.
- תוספת חצי קומת מרתף במפלס הכניסה כתוצאה מהפרשי גובה בין חזית לעורף.
- הבלטת מסתור כביסה בחצי מטר לקו בניין 4.0 מ'.

11.6. ביום 12/11/2017 אושרה בקשה להיתר בנייה מס' 2014860 בישיבת ועדת משנה מס' 2017024, בגוש 6158 חלקה 1137, ברחוב יהודה הנשיא 16, להריסת בניין בן 3 קומות על הקרקע, עם 9 דירות, והקמת בניין בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע (10 קומות ברוטו), סה"כ 26 דירות, מעל 3 קומות מרתפי חניה ובהם 58 חניות, חלקן במכפילים, לשני הבניינים (רח' יהודה הנשיא 16 ורח' יהודה הנשיא 18). המבנה ייבנה בקיר משותף עם הבניין ברח' יהודה הנביא 18, והמרתפים משותפים.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- להלן שטחי הבנייה המבוקשים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

קומה	שטח עיקרי במ"ר				שטחי שירות במ"ר							
	קיים	מוצע	מחסן דירתי	סה"כ	ממ"ד	מתקנים ומערכות	אחסנה	חניה	מבואות ומדרגות	ק. עמודים מפולשת	מעברים	סה"כ
מרתף -3						87.06		396.40	47.25		3.40	534.11
מרתף -2						18.85		442.42	46.57		3.40	511.24
מרתף -1						21.90		436.34	46.83		3.40	508.47
קרקע						56.63	19.35	194.69	62.10	82.82	13.52	429.11
1	-650	163.65	24	187.65	48.05	6.78			54.16			108.99
2		180.50	24	204.50	48.07	7.15			37.10			92.32
3		180.50	24	204.50	48.07	7.15			37.10			92.32
4		180.50	24	204.50	48.07	7.15			37.10			92.32
5		197.77	18	215.77	36.00	7.29			37.22			81.01
6		216.09	12	228.09	24.68	7.09			36.97			68.74
7		216.09	12	228.09	24.68	7.09			36.97			68.74
8		208.75	12	220.75	24.88	7.09			37.03			69.00
9		96.07	6	102.07	12.46	8.44			35.87			56.77
גג									13.88			13.88
סה"כ	650	1,639.92	156	1,795.92	315.46	249.67	19.35	1,469.85	566.15	82.82	23.72	2,727.02

קומה	סה"כ הבניין	גזוזטראות לא מקורות	מרפסת גג
מרתף -3	534.11		
מרתף -2	511.24		
מרתף -1	508.47		
קרקע	429.11		
א	296.64	26.34	
ב	296.82	26.82	
ג	296.82	26.73	
ד	296.82	26.73	
ה	296.78	26.73	
ו	296.83	25.66	
ז	296.83	25.66	
ח	289.75	26.28	6.76
ט	158.84	4.99	130.87
יציאה לגג	13.88		
סה"כ	4,522.94	215.94	137.63

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- במסגרת הבקשה להיתר בנייה פורסמו הקלות וניתנה אליהן התייחסות הוועדה, כדלקמן:
- תוספת 3 קומות בהתאם להוראות סטייה ניכרת.
- תוספת 2 קומות מרתפי חניה לשם עמידה בתקן חניה.
- הגבהת גובה מרתף ל-6.75 מ' לשם התקנת מתקני חניה לעמידה בתקן חניה.
- הגבהת גובה קומת קרקע ל-3.2 מ'.
- ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג.
- איחוד מרתף חניה בין שתי חלקות.
- תוספת חצי קומת מרתף במפלס הכניסה כתוצאה מהפרשי גובה בין חזית לעורף.
- הבלטת מסתור כביסה בחצי מטר לקו בניין 4.0 מ'.

12. **טיעוני הצדדים, דיון והכרעה**

12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כ"א מהתכניות המפורטות בסעיף 0 להלן וכן למועד אישורן של ההקלות, קרי – 12/11/2017.

12.2. המימוש הוא מלא, במסגרת בקשות להיתרי בנייה מס' 2014858 ו-2014860, הכוללות הקלות.

12.3. מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה אין חבות בהיטל השבחה בגין תכניות לתוספת חדרים על הגג (רג/340/ג/1, רג/340/ג/21), בהתאם להוראות תיקון 96 לחוק, בגין זכויות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, ובגין זכויות בנייה החופפות להוראות תמ"א 38 על תיקוניה בתכנית רג/340/ג/30.

12.4. **הכרעות קודמות** – בפתח דבריי אציין, כי חלק גדול מהסוגיות השנויות במחלוקת בין הצדדים במינויים שבנדון, הן במסגרת בחינת ההשבחה בגין התכניות הרלוונטיות והן במסגרת בחינת ההשבחה בגין ההקלות המאושרות, נדונו והוכרעו על ידי במינויים אחרים ברמת גן, לרבות הכרעתי מיום 24/11/2017, ברח' חביבה רייך 14 (גו"ח 6207/30) הכרעתי מיום 21/12/2017, ברחוב החיצון 3 (גו"ח 6128/396) הכרעתי מיום 16/07/2018, ברח' אסף 29 (גו"ח 6206/62), הכרעתי מיום 05/08/2018 ברח' תל חי 60 (גו"ח 6182/480), הכרעתי מיום 16/08/2018 ברח' אמנון ותמר 8 (גו"ח 6145/1477), והכרעתי מיום 12/04/2018 ברח' שילה 3 (גו"ח 6126/242) (להלן: הכרעותיי הקודמות). לפיכך, ככל שטיעוני הצדדים בתיק הנדון לא שכנעוני אחרת, אפנה להכרעותיי הקודמות.

12.5. מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי ההקלה להגבהת קומת המרתף מגולמת בהשבחה לתוספת קומת מרתף 2- ו-3-, אשר נבחנה בנפרד, וכי ההקלה לביטול מרפסות שירות מכוחה של תכנית רג/340/ג אינה משביחה.

12.6. שמאי הצדדים ערכו שומות נפרדות לשתי החלקות, אולם בשל המסמכים המשותפים לשתי החלקות לרבות בקשה להיתר הבניין המקורי, נסח רישום ובקשה למרתף משותף בבקשות להיתר, השומה המכרעת מתייחסת לשתי הבקשות להיתר.

<u>שטח בנייה אקו' במצב הקודם</u>

12.7. הצדדים חלוקים בנוגע לשטח הבנייה האקו' במצב הקודם, המבוסס על מדידה גרפית מהיתר הבנייה לשיטת שמאי המשיבה, או על סמך החלופות השונות שיפורטו להלן, לשיטת שמאי המבקשת.

12.8. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- חלקה 1136: הובא בחשבון שטח בנייה של 512.56 מ"ר עפ"י שטחו הבנוי של הבניין בהתאם לחישוב השטחים הקיימים בתכנית הבקשה להיתר הנדון, ובנוסף שטח מרפסות של 98.44 מ"ר עפ"י מדידה גרפית בתכנית הבקשה להיתר.
- חלקה 1137: הובא בחשבון שטח בנייה של 535.5 מ"ר עפ"י שטחו הבנוי של הבניין בהתאם לחישוב השטחים הקיימים בתכנית הבקשה להיתר הנדון, ובנוסף שטח מרפסות של 71.3 מ"ר עפ"י מדידה גרפית בתכנית הבקשה להיתר.
- הובא בחשבון שטח מרפסות לפי מקדם שווי של 0.5.
- בהתאם לאמור, שטחי הבנייה במצב הקודם בחלקה 1136 הם 561.78 מ"ר אקו', ובחלקה 1137 - 571.15 מ"ר אקו'.

שמאי המבקשת הגיב כי השטחים עליהם התבסס שמאי המשיבה, בשתי החלקות, אינם תואמים את השטחים הבנויים בהיתרי הבנייה או את השטח על פי תוכניות המצב הקודם.

12.9. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

הוצגו 3 חלופות לכל אחת מהחלקות הנדונות, כדלקמן:

חלקה 1136:

- חלופה ראשונה: בהתבסס על מדידה גרפית בהיתר בנייה מס' 11223 משנת 1956 השטח הבנוי בחלקה הוא 536 מ"ר ושטח מרפסות של 74 מ"ר, ובסה"כ 610 מ"ר.
- חלופה שנייה: בהתבסס על תכנית רג/115 המופקדת, שהוועדה המקומית נהגה לתת היתרי בנייה על פיה, דוגמת ההיתר לבניין הנוכחי, לפיה זכויות הבנייה הן 32% x 2 קומות + 22% בקומת קרקע, בשטח עיקרי של 506 מ"ר, ובנוסף, 10% מרפסות לקומה בשטח של 172.5 מ"ר, ובסה"כ 678.5 מ"ר.

- חלופה שלישית: בהתבסס על תכנית רג/222, לפיה זכויות הבנייה הן 32% x 3 קומות, בשטח עיקרי של 552 מ"ר, ובנוסף, 10% מרפסות לקומה לפי תכנית רג/115 המופקדת[1], בשטח של 172.5 מ"ר, ובסה"כ 742 מ"ר.
- הובאה בחשבון החלופה השלישית.

חלקה 1137:

- חלופה ראשונה: בהתבסס על מדידה גרפית מהיתר בנייה מס' 11223 משנת 1956, השטח הבנוי בחלקה הוא 521.4 מ"ר ושטח מרפסות של 73.5 מ"ר, ובתוספת היתרי בנייה לחדרים על הגג, משנת 1996, בשטח של 36 מ"ר, השטח הכולל הוא 631 מ"ר.
- חלופה שנייה: בהתבסס על תכנית רג/115 המופקדת, שהוועדה המקומית נהגה לתת היתרי בנייה על פיה, דוגמת ההיתר לבניין הנוכחי, לפיה זכויות הבנייה הן 32% x 2 קומות + 22% בקומת קרקע, בשטח עיקרי של 504 מ"ר, ובנוסף, 10% מרפסות לקומה בשטח של 172 מ"ר, ובסה"כ 676 מ"ר.
- חלופה שלישית: בהתבסס על תכנית רג/222, לפיה זכויות הבנייה הן 32% x 3 קומות, בשטח עיקרי של 550 מ"ר, ובנוסף, 10% מרפסות לקומה לפי תכנית רג/115 המופקדת[2], בשטח של 172 מ"ר, ובסה"כ 742 מ"ר.
- הובאה בחשבון החלופה השלישית.
- הובא בחשבון שטח מרפסות לפי מקדם שווי של 0.85, בהתאם לשומה מכרעת של הח"מ, ברחוב אמנון ותמר 8 ברמת גן.

<u>הכרעה</u>

12.10. המחלוקת בין הצדדים בנוגע לשטחי הבנייה האקו' במצב הקודם מורכבת משלוש סוגיות עיקריות: שטח הבנייה העיקרי, שטח המרפסות, ומקדם שווי למרפסות סגורות, אשר אדון בכל אחת מהן בנפרד.

12.11. בהתחשב כי היתר הבנייה משנת 1956 משותף ל-2 החלקות, שטחי הבנייה יחושבו אף הם ל-2 החלקות במשותף.

12.12. **תכנית רג/115 המופקדת** - איני מקבלת את הסתמכות שמאי המבקשת על תכנית רג/115 המופקדת, לפיה קבע כי יש להוסיף למצב הקודם זכויות בנייה של 10% לקומה, עבור מרפסות, שכן התכנית הופקדה בשנת 1959 אך מעולם לא אושרה. בהקשר זה נפסק ע"י בית משפט

[1] בתכנית רג/222 אין התייחסות לשטחי מרפסות, יחד עם זאת, כפי שצוין במספר שומות מכריעות ברמת גן, עולה כי בעבר ניתנו היתרי בנייה למרפסות בקומות מעבר לאחוזי הבנייה המוקנים בתכנית, דוגמת היתר בנייה מס' 2945 מיום 21/05/1978, בגו"ח 6181/55, רח' מחניים 8, היתר בנייה מס' 1498 מיום 14/03/1975, בגו"ח 6181/270, רח' הירדן 78, והיתרי בנייה נוספים המופיעים בשומה מכרעת של רן וירניק, בגו"ח 6125/242.

[2] ראה הערה 1.

השלום בת"א ע"א 8122/91 **ליאונה קרקואר ואח' נ' הוועדה המקומית רמת גן**, (פורסם וצוטט בספרו של הנריק רוסטוביץ, היטל השבחה, כרך א', עמ' 467) כי לא הייתה זכות קנויה לגבי 14% בנייה בגין מרפסות במצב הקודם, וכפי שנקבע במקור:

"מסקנתי היא, איפוא, שאין מקום לקחת בחשבון שעל-פי המצב הקודם היתה למערערים זכות קנויה לגבי 14% אחוזי בנייה בגין מרפסות. לאור מסקנה זו אינני רואה מקום לטענת המערערים בדבר שווי אקבילנטי של אחוזי בנייה בגין מרפסות, ואף לא לטענה בדבר השבחה שלילית וקיזוז".

12.13. **שטח הבנייה העיקרי** – הובא בחשבון שטח הבנייה במצב הקודם בהתאם לשטח עפ"י תכנית בתוקף רג/222 או עפ"י היתר בנייה, לפי הגבוה מבין השניים, ואבאר.

12.14. תכנית רג/222 הקנתה זכויות בנייה של 96% ובסה"כ 1,102.08 מ"ר לשתי החלקות.

12.15. בהתאם לטבלת שטחי הבנייה ע"ג תשריט הבקשה להיתר מיום 11/06/1956, שטח הבנייה לבניין כולו כולל 48.6 מ"ר מקלט במרתף, 252.52 מ"ר בקומת קרקע, 378.27 מ"ר בקומה א' ו-378.27 מ"ר בקומה ב', ובסה"כ 1,009.06 מ"ר עילי + 48.6 מ"ר במרתף.

השטחים בקומות העיליות כוללים שטח מדרגות של 20.88 מ"ר לקומה, כולל בקומת הקרקע, ובסה"כ 62.64 מ"ר מדרגות ב-3 קומות (עפ"י מדידה גרפית).

12.16. **הפחתת שטח מדרגות** – בהתחשב בהוראות תכנית רג/340/ג לעניין אי הכללת שטח מדרגות בשטחים העיקריים, בשיעור של 12 מ"ר לקומה x 4 קומות, בחנתי לעניין זה גם את התכניות החלות במצב הקודם - רג/222 ו-רג/340.

תכנית רג/222 אינה מכלילה בשטחי הבנייה את שטח העמודים בקומה המפולשת, ועל כן שטחי המדרגות מכוחה יחושבו לפי 12 מ"ר x 3 קומות x 2 מבנים ובסה"כ 72 מ"ר.

תכנית רג/340, אשר מבטלת את תכנית רג/222, קובעת בהוראותיה בסעיף 113 כי שטחי הבנייה אינם כוללים את שטח הנספחים, שטח המרפסות (אלא אם עולה על האחוז המותר בטבלת השטחים בתכנית) ומחצית משטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג, ועל כן שטחי המדרגות מכוחה יחושבו לפי 12 מ"ר x 4 קומות (3 קומות + קומת עמודים מפולשת) x 2 מבנים ובסה"כ 96 מ"ר.

לאור האמור לעיל יש להפחית את שטח המדרגות מהשטחים העיקריים הן בתכנית רג/222 והן בתכנית רג/340.

12.17. **הפחתת חדרי יציאה לגג** - הובא בחשבון כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את שטח חדרי היציאה לגג, כפי שטען שמאי המבקשת, שכן אלה הותרו רק בשנת 1996.

12.18. **שטח מרפסות** – שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מרפסות של 169.74 מ"ר, ואילו שמאי המבקשת שטח של 147.5 מ"ר. בהתאם למדידה גרפית שערכתי על גבי תשריט הבקשה להיתר, שטח המרפסות הוא כ-165 מ"ר.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12.19. **מקדם שווי למרפסות במצב הקודם** – המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בסוגיית השווי הראוי למרפסות הפתוחות במצב הקודם, האם מקדם 0.5, לשיטת שמאי המשיבה, או שמא מקדם 0.85 לשיטת שמאי המבקשת.

12.20. כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות, אני בדעה כי מקדם השווי הראוי לשטחי המרפסות בהיתר הבנייה המקורי הוא 0.85.

12.21. לסיכום, ובהתחשב כי זכויות הבנייה עפ"י תכנית רג/222, הן 1,030.08 מ"ר (1,102.08 מ"ר - 72 מ"ר מדרגות), ואילו השטח הבנוי בהיתר הוא 1,086.67 מ"ר אקו' (1,009.06 מ"ר בהפחתת מדרגות בשטח של 62.64 מ"ר ובתוספת שטח של 165 מ"ר מרפסות במקדם 0.85), הובא בחשבון המצב הקודם על פי הבנוי בהיתר.

<u>סוגיית הדחייה והמושע</u>

12.22. הצדדים חלוקים בנוגע לדחייה הנדרשת לניצול זכויות הבנייה הנוספות בתום חייו הכלכליים של הנכס, ומרכיב ההפחתה בגין מושע.

12.23. להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות הבנייה עד למועד תום החיים הכלכליים של הבניין בשנת 2014, בשיעור היוון של 6% לשנה. יודגש שמחירי הקרקע ברמת גן הצדיקו פרויקטים של תמ"א 38 להריסה ובנייה מחדש עוד בשנת 2012, וכי בהערכת היטל השבחה מטעם הוועדה נקבע כי אין להביא בחשבון את המועד בו הוצא היתר הבנייה להריסה ובנייה מחדש, אלא יש לבחון מבחינה אובייקטיבית מתי ניתן היה להוציא היתר בנייה מכוח תמ"א 38.
- אין להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב המושע, שכן זו כלולה בתקופת הדחייה המובאת בחשבון עד לתום החיים הכלכליים של המבנה. לחיזוק טענתו, מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של השמאי בצלאל קציר, בגו"ח 6144/608, ברחוב עלומים 38-40.

12.24. להלן תמצית שמאי המבקשת:

- הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות הבנייה עד יום אישור הבקשה להיתר בשנת 2017, בשיעור היוון של 6% לשנה. זאת בהתאם לשומה מכרעת של החי"מ ברחוב אמנון ותמר 8 ברמת גן, שם נקבע כי הדחייה למימוש עד תום החיים הכלכליים של הנכס לא תהיה עד שנת 2014 כפי שקבע שמאי הוועדה אלא עד שנת 2017, מועד אישור ההקלות.
- בהתחשב במס' הדירות הקיימות על חלקות 1136 ו-1137, ובהתחשב בפרק הזמן הנדרש לפירוק השיתוף ושיתוף הפעולה של כל בעלי הזכויות, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למושע של 0.7, וזאת בנוסף למקדם הדחייה למימוש זכויות.

<u>הכרעה</u>

12.25. הצדדים חלוקים בנוגע לאורך החיים הכלכליים של הבניינים ובהתאמה למקדם הדחייה עד לניצול זכויות הבנייה, האם עד שנת 2014, לשיטת שמאי המשיבה, או עד שנת 2017, לשיטת שמאי המבקשת. כמו כן, חלוקים הצדדים בנוגע לצורך במתן דחייה נוספת בגין בעלות משותפת, אשר הוערכה ע"י שמאי המבקשת בהפחתה בשיעור של 30%.

12.26. הנכס מהווה מבני מגורים ותיקים שהיתר לבנייתם הונפק בשנת 1956. בהתחשב כי אורך החיים הכלכליים של הנכס הוא כ-50 שנים, ובהתחשב בזמן הכרוך בגיבוש ההסכמות הנדרשות עם השכנים והפער הזניח בין הצדדים, העדפתי לאמץ את הדחייה הנטענת על ידי שמאי המבקשת, עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, בשנת 2017.

12.27. בהתחשב בדחייה הארוכה לזמינות הבנייה, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי תקופה זו חופפת לזמן הדרוש לצורך גיבוש ההסכמות הנדרשות עם השכנים נוכח הבעלות המשותפת. לפיכך, אני בדעה כי אין מקום להפחתה נוספת בגין מושע מעבר לדחייה שניתנה בגין זמינות הבנייה.

<u>החלק היחסי לחיוב בהיטל השבחה</u>

12.28. הצדדים חלוקים בנוגע לחלק היחסי לחיוב בהיטל השבחה בגין התכניות החלות על החלקה.

12.29. להלן תמצית שמאי המשיבה:

החלק היחסי של כל תכנית, מתוך החלק ברכוש המשותף, הוא כדלקמן:

חלקה 1136:

תכנית	מועד קובע	החלק החייב בהיטל השבחה
רג/340	11/01/1980	172/465
רג/340/ג	29/08/1980	172/465
רג/340/ג/11	19/02/2001	224/465
רג/340/ג/19	12/12/2005	334/465
רג/340/ג/15	03/03/2006	334/465
הקלות	12/11/2017	1

חלקה 1137:

תכנית	מועד קובע	החלק החייב בהיטל השבחה
רג/340	11/01/1980	238/452
רג/340/ג	29/08/1980	238/452
רג/340/ג/11	19/02/2001	339/452
רג/340/ג/19	12/12/2005	339/452

תכנית	מועד קובע	החלק החייב בהיטל השבחה
רג/340/ג/15	03/03/2006	339/452
הקלות	12/11/2017	1

12.30. להלן תמצית שמאי המבקשת:

בשומת המשיבה נפלה כפי הנראה טעות והחלק היחסי של הדירות בחלקה 1136 יוחס לחלקה 1137, ולהיפך.

בהתאם לדיווחי מס שבח החלק היחסי של כל תכנית, מתוך החלק ברכוש המשותף, הוא כדלקמן:

חלקה 1136:

תכנית	מועד קובע	החלק החייב בהיטל השבחה (ככל שחל)
רג/340	11/01/1980	137/452
רג/340/ג	29/08/1980	137/452
רג/340/ג/11	19/02/2001	339/452
רג/340/ג/19	12/12/2005	339/452
רג/340/ג/15	03/03/2006	339/452
הקלות	12/11/2017	1

חלקה 1137:

תכנית	מועד קובע	החלק החייב בהיטל השבחה (ככל שחל)
רג/340	11/01/1980	115/465
רג/340/ג	29/08/1980	115/465
רג/340/ג/11	19/02/2001	167/465
רג/340/ג/19	12/12/2005	277/465
רג/340/ג/15	03/03/2006	329/465
הקלות	12/11/2017	1

<u>הכרעה</u>

12.31. בהתאם לדיווחי מס שבח עולה כי רישומן של פעולות בדבר העברת זכויות חכירה בנכס הנדון ליחידי המבקשת, בוצע כנטען ע"י שמאי המבקשת.

12.32. בהתחשב כי נסח הרישום משותף לשתי החלקות, החלק היחסי ברכוש המשותף החייב בהיטל ההשבחה חושב מתוך כלל הרכוש המשותף של 2 החלקות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	החלק החייב בהיטל השבחה
רג/340	11/01/1980	252/917
רג/340/ג	29/08/1980	252/917
רג/340/ג/11	19/02/2001	506/917
רג/340/ג/19	12/12/2005	616/917
רג/340/ג/15	03/03/2006	668/917
הקלות	12/11/2017	1

<u>תכנית רג/340 - מועד קובע 11/1/1980</u>

12.33. בין הצדדים קיימת מחלוקת בנוגע לאופן בחינת ההשבחה וגובהה.

12.34. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- חלקה 1136: במצב הקודם הובא בחשבון שטח של 512.56 מ"ר בתוספת מרפסות בשטח של 98.44 מ"ר, ובסה"כ 561.78 מ"ר אקו'. במצב החדש הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 96% משטח החלקה בתוספת מרפסות בשיעור כולל של 33%, ובסה"כ 646.87 מ"ר אקו'.
- חלקה 1137: במצב הקודם הובא בחשבון שטח של 535.5 מ"ר בתוספת מרפסות בשטח של 71.3 מ"ר, ובסה"כ 571.15 מ"ר. במצב החדש הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 96% משטח החלקה בתוספת מרפסות בשיעור כולל של 33%, ובסה"כ 644.62 מ"ר אקו'.
- הובא בחשבון מקדם שווי למרפסות של 0.5.
- הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות הבנייה עד למועד הריסת הבניין בשנת 2014, לפי מקדם 0.14.
- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 180 $ בהתבסס על מחירי קרקע לחדר בבנייה רוויה ברמת גן, כפי שפורסמו בביטאון "מקרקעין וערכם", כמוצג להלן, ותוך ביצוע התאמות למיקום ולמועד קובע:
  - ביטאון "מקרקעין וערכם" מחודש מרץ 1980 – מחיר קרקע לחדר של 120,000 ל"י – 250,000 ל"י.

- ביטאון "מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 1980 – מחיר קרקע לחדר של 25,000 שקל – 50,000 שקל.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לחלקה 1136 בגוש 6158:

מצב קודם				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי		512.26 מ"ר	1.00	512.26 מ"ר
מרפסות		98.44 מ"ר	0.50	49.22 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם				561.78 מ"ר
מצב חדש				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	96%	552.00 מ"ר	1.00	552.00 מ"ר
מרפסות	33%	189.75 מ"ר	0.50	94.87 מ"ר
שטח אקו' מצב חדש				646.87 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם				561.78 מ"ר
תוספת זכויות בנייה				85.09 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				$ 180
שער יציג				0.0036
מקדם דחייה				0.14
השבחה				₪ 7.72

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לחלקה 1137 בגוש 6158:

מצב קודם				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי		535.50 מ"ר	1.00	535.50 מ"ר
מרפסות		71.30 מ"ר	0.50	35.65 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם				571.15 מ"ר
מצב חדש				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	96%	550.08 מ"ר	1.00	550.08 מ"ר
מרפסות	33%	189.09 מ"ר	0.50	94.55 מ"ר
שטח אקו' מצב חדש				644.63 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם				571.15 מ"ר
תוספת זכויות בנייה				73.47 מ"ר

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

מצב קודם	
שווי מ״ר מבונה	$ 180
שער יציג	0.0036
מקדם דחייה	0.14
השבחה	₪ 6.67

12.35. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טען כי לא קיימת השבחה עקב אישורה של תכנית רג/340, כדלקמן:
- חלקה 1136: במצב החדש הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 96% משטח החלקה בתוספת מרפסות בשיעור כולל של 33%, ובסה״כ 647 מ״ר אקו׳. במצב הקודם השטח האקו׳ הוא 669, כפי שמוצג בסעיף 12.9 שלעיל, ועל כן לא נוצרה השבחה.
- חלקה 1137: במצב החדש הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 96% משטח החלקה בתוספת מרפסות בשיעור כולל של 33%, ובסה״כ 644.63 מ״ר אקו׳. במצב הקודם השטח האקו׳ הוא 696 מ״ר כפי שמוצג בסעיף 12.9, ועל כן לא נוצרה השבחה.
- במצב החדש הובא בחשבון מקדם שווי למרפסות של 0.5, בהתאם לשומה מכרעת של הח״מ ברח׳ אמנון ותמר 8, רמת גן.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת לחלקה 1136 בגוש 6158, לפיו לא נוצרה השבחה:

מצב קודם				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי		552.00 מ״ר	1.00	552.00 מ״ר
מרפסות		172.50 מ״ר	0.85	147.00 מ״ר
שטח אקו׳ מצב קודם				699.00 מ״ר
מצב חדש				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	96%	552.00 מ״ר	1.00	552.00 מ״ר
מרפסות	33%	190.00 מ״ר	0.50	95.00 מ״ר
שטח אקו׳ מצב חדש				647.00 מ״ר
שטח אקו׳ במצב קודם				699.00 מ״ר
אין השבחה				

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לחלקה 1137 בגוש 6158, לפיו לא נוצרה השבחה:

מצב קודם				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי		550.00 מ"ר	1.00	550.00 מ"ר
מרפסות		175.00 מ"ר	0.85	149.00 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם				696.00 מ"ר
מצב חדש				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	96%	552.00 מ"ר	1.00	550.00 מ"ר
מרפסות	33%	190.00 מ"ר	0.50	95.00 מ"ר
שטח אקו' מצב חדש				645.00 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם				699.00 מ"ר
אין השבחה				

<u>הכרעה</u>

12.36. תכנית רג/340 התירה זכויות בנייה בשיעור של 96% משטח החלקה בתוספת מרפסות בשיעור של 11% בקומה X 3 קומות, ובסה"כ 33% למרפסות.

12.37. **שטח אקו' במצב קודם** – השטח במצב הקודם הוא 1,086.67 מ"ר אקו', כאמור בהכרעתי בסעיף 12.21 שלעיל.

12.38. **שטח אקו' במצב חדש** – במצב החדש הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 96% משטח החלקות המשותף, המהווים 1,102.08 מ"ר עיקרי, בהפחתת מדרגות בשטח של 96 מ"ר (12 מ"ר x 4 x 2 מבנים) ובתוספת מרפסות בשיעור של 33% המהוות שטח של 378.84 מ"ר.

12.39. הובא בחשבון מקדם שווי למרפסות הפתוחות במצב החדש של 0.5.

12.40. **מקדם דחייה** – הובאה בחשבון דחייה לניצול תוספת זכויות הבנייה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס בשנת 2017, כמצוין בהכרעתי בסעיף 12.26 שלעיל. לפיכך, הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 37 שנים, בשיעור היוון של 6% לשנה, לפי מקדם 0.116.

12.41. **מקדם מושע** – לא הובא בחשבון מקדם הפחתה נוסף למושע, כאמור בסעיף 12.27 להכרעתי.

12.42. **ערכי שווי** - לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה והכרעות שניתנו בסביבת הנכס, תוך ביצוע התאמות למאפייניו של הנכס ומיקומו, אני מאמצת את השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה, של 180 $ למ"ר מבונה בנכס הנדון, במועד הקובע.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12.43. **החלק היחסי לחיוב** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.32 לעיל, החלק היחסי לחיוב בגין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית רג/340 הוא 252/917 חלקים.

12.44. **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח בהיתר	1,009.06 מ"ר	1.00	1,009.06 מ"ר
בהפחתת מדרגות בהיתר	62.64 מ"ר	1.00	62.64 מ"ר -
מרפסות בהיתר	165.00 מ"ר	0.85	140.25 מ"ר
שטח אקו' במצב הקודם			1,086.67 מ"ר

מצב חדש				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	96%	1,102.08 מ"ר	1.00	1,102.08 מ"ר
בהפחתת מדרגות		96.00 מ"ר	1.00	96.00 מ"ר -
מרפסות	33%	378.84 מ"ר	0.50	189.42 מ"ר
שטח אקו' מצב חדש				1,195.50 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם				1,086.67 מ"ר
תוספת זכויות בנייה				108.83 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				$ 180
שער יציג				0.0036
מקדם דחייה				0.116
השבחה				**8.18** ₪
השבחה בגין החלק היחסי לחיוב – 252/917 חלקים				**2.25** ₪

<u>תכנית רג/340/ג - מועד קובע 29/08/1980</u>

12.45. ישנה מחלוקת בין הצדדים בנוגע לאופן בחינת ההשבחה וגובהה.

12.46. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- חלקה 1136: במצב החדש הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 120%, המהווים 690 מ"ר. במצב קודם הובא בחשבון שטח אקו' של 646.87 מ"ר.
- חלקה 1137: במצב החדש הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 120%, המהווים 687.60 מ"ר. במצב קודם הובא בחשבון שטח אקו' של 644.63 מ"ר.
- **הפחתת 48 מ"ר חדרי מדרגות** - הקביעה לפיה בתכנית רג/340/ג נקבע לראשונה כי חדרי המדרגות נכללים בשטח המותר לבנייה, אינה נכונה, וזאת מהסיבות כדלקמן:

עד לשנת 1992, עת נוצרו תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים), נקבעו בתכניות סה"כ שטחי בנייה מותרים, כאשר אלה כוללים את כל השטחים מכל סוג שהוא, המותרים לבנייה. לפיכך, הוראות תכנית רג/222 שקבעו כי באזור מגורים ג' מותרת בנייה של 96% ב-3 קומות, קבעו את השטח ברוטו המותר לבנייה. כלומר, השטח המותר כולל גם את שטח חדר המדרגות. גם השטח המותר בתכנית רג/340 כולל את שטח חדר במדרגות.

השינוי שעשתה תכנית רג/340/ג שהיא אפשרה לא למנות את שטח חדר המדרגות ככל שקיים בבניין, אם הוא גדול מ-48 מ"ר, אחרת, בהתאם להוראות החוק, כל שטח חדרי המדרגות, גם אם הוא עולה על 48 מ"ר, נכלל בזכויות הבנייה המותרות.

תכנית רג/מק/340/ג/19, קבעה כי גם שטח של 48 מ"ר חדרי מדרגות, שהיה צריך להיכלל בשטח המותר לבנייה, לא ייכלל ובכך התאפשרה בבניין בן 4 קומות, תוספת של 48 מ"ר שניתן להשתמש בהם למגורים כשטח עיקרי, כאשר במצב הקודם הם חלק משטח השירות.

לפיכך, בהערכת היטל ההשבחה בגין אישורה של תכנית רג/340/ג, אין לקזז מתוספת השטח שהוסיפה התכנית את שטח חדר המדרגות של 48 מ"ר, מאחר ששטח זה צריך להתקזז גם מהזכויות במצב קודם וגם מהזכויות במצב חדש, ולפיכך אין לו השפעה על תוספת השטח. כך הוא גם לגבי תוספת זכויות בנייה בתכנית רג/מק/340/ג/11.

- הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות הבנייה עד למועד הריסת הבניין בשנת 2014, לפי מקדם 0.14.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 200 $ למ"ר מבונה בהתבסס על ביטאון "מקרקעין וערכם" ממרץ 1980, שם צוין כי שווי קרקע לחדר הוא בטווח של 120,000 ל"י - 250,000 ל"י ופרסום נוסף מדצמבר 1980, שם צוין כי שווי קרקע לחדר הוא בטווח של 25,000 שקלים - 50,000 שקלים.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לחלקה 1136 בגוש 6158 :

מצב קודם				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	96%	552.00 מ"ר	1.00	552.00 מ"ר
מרפסות	33%	189.75 מ"ר	0.50	94.87 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם				646.87 מ"ר
מצב חדש				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	120%	690.00 מ"ר	1.00	690.00 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם				646.87 מ"ר
תוספת זכויות בנייה				43.13 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				$ 200
שער יציג				0.0056
מקדם דחייה				0.14
השבחה				₪ 6.74

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לחלקה 1137 בגוש 6158 :

מצב קודם				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	96%	550.08 מ"ר	1.00	550.08 מ"ר
מרפסות	33%	189.09 מ"ר	0.50	94.55 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם				644.63 מ"ר
מצב חדש				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	120%	687.60 מ"ר	1.00	687.60 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם				644.63 מ"ר
תוספת זכויות בנייה				42.98 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				$ 200
שער יציג				0.0056
מקדם דחייה				0.14
השבחה				₪ 6.70

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12.47. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טען כי לא קיימת השבחה עקב אישורה של תכנית רג/340/ג, כדלקמן:
- חלקה 1136: במצב החדש הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 120% משטח החלקה, בקיזוז 48 מ"ר מדרגות, ובסה"כ 642 מ"ר אקו'. כאמור בסעיף 12.9 לעיל, במצב הקודם השטח האקו' הוא 699, מ"ר, על פי זכויות הבנייה בתכנית רג/222 ומרפסות לפי תכנית רג/115 המופקדת, ועל כן לא נוצרה השבחה.
- חלקה 1137: במצב החדש הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 120% משטח החלקה בקיזוז 48 מ"ר מדרגות, ובסה"כ 640 מ"ר אקו'. כאמור בסעיף 12.9 לעיל, במצב הקודם השטח האקו' הוא 696 מ"ר על פי זכויות הבנייה בתכנית רג/222 ומרפסות לפי תכנית רג/115 המופקדת, ועל כן לא נוצרה השבחה.

שמאי המשיבה הגיב כי אין לבסס את שווי המצב הקודם עפ"י תכנית רג/222, אלא לפי תכנית רג/340 וזאת בהתאם להלכת בית הכרם בה נקבע, בין השאר, כי כאשר ברצף התכניות קיימת תכנית פוגעת, תכנית זו תהווה את המצב הקודם. לפיכך, ראוי לקבוע כי השווי במצב הקודם בחלקה 1136 צריך להיות 647 מ"ר מבונה אקו' (כולל חדר מדרגות) ובחלקה 1137 השווי במצב הקודם צריך להיות 645 מ"ר מבונה אקו' (כולל חדר מדרגות).

- במהלך הדיון שמאי המבקשת הסכים עם טיעון שמאי המשיבה שלעיל כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את תכנית רג/222.
- להלן תחשיב ההשבחה המקורי של שמאי המבקשת לחלקה 1136 בגוש 6158, לפיו לא נוצרה השבחה:

מצב קודם				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי		552.00 מ"ר	1.00	552.00 מ"ר
מרפסות		172.50 מ"ר	0.85	147.00 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם				699.00 מ"ר
מצב חדש				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	120%	690.00 מ"ר	1.00	690.00 מ"ר
קיזוז שטח מדרגות				48.00 מ"ר -
שטח אקו' מצב חדש				642.00 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם				699.00 מ"ר
אין השבחה				

- להלן תחשיב ההשבחה המקורי של שמאי המבקשת לחלקה 1137 בגוש 6158, לפיו לא נוצרה השבחה:

מצב קודם				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי		550.00 מ"ר	1.00	550.00 מ"ר
מרפסות		175.00 מ"ר	0.85	147.00 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם				696.00 מ"ר
מצב חדש				
מהות	**זכויות בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	120%	678.00 מ"ר	1.00	678.00 מ"ר
קיזוז שטח מדרגות				48.00 מ"ר -
שטח אקו' מצב חדש				640.00 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם				696.00 מ"ר
אין השבחה				

<u>הכרעה</u>

12.48. תכנית רג/340/ג הגדילה את זכויות הבנייה לשיעור של 120% והתירה את סגירת המרפסות שנבנו בהיתר טרם אישורה.

12.49. **שטח אקו' במצב קודם** - בהתאם להכרעתי בסעיף 12.44 לעיל, השטח האקו' במצב קודם הוא 1,195.50 מ"ר.

12.50. **שטח אקו' במצב חדש** – במצב החדש הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 120% משטח החלקות, המהוות 1,377.6 מ"ר (690 מ"ר בחלקה 1136 ו-687.60 מ"ר בחלקה 1137).

12.51. **שטח של 48 מ"ר עבור חדר מדרגות** – כפי שקבעתי בהכרעתי בסעיף 12.16, ועל פי ההוראה המחייבת בתכנית רג/340/ג כי לצורך קביעת שטח הבנייה המותר, אין לקחת בחשבון את "אותו שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל", יש לקזז במצב החדש שטח של 48 מ"ר מדרגות x 2 מבנים ובסה"כ 96 מ"ר מדרגות.

12.52. **מקדם דחייה** – הובאה בחשבון דחייה לניצול תוספת זכויות הבנייה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס בשנת 2017, כמצוין בהכרעתי בסעיף 12.26 שלעיל. לפיכך, הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 37 שנים, בשיעור היוון של 6% לשנה, לפי מקדם 0.116.

12.53. **מקדם מושע** – לא הובא בחשבון מקדם הפחתה נוסף למושע, כאמור בסעיף 12.27 להכרעתי.

12.54. **ערכי שווי** - לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה והכרעות שניתנו בסביבת הנכס, תוך ביצוע התאמות למאפייניו של הנכס ומיקומו, אני מאמצת את השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה, של 200 $ למ"ר מבונה בנכס הנדון, במועד הקובע.

12.55. **החלק היחסי לחיוב** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.32 לעיל, החלק היחסי לחיוב בגין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית רג/340 הוא 252/917 חלקים.

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח בהיתר	1,102.08 מ"ר	1.00	1,102.08 מ"ר
קיזוז שטח מדרגות			96.00 מ"ר -
מרפסות	378.84 מ"ר	0.50	189.42 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם			1,195.50 מ"ר
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	1,377.60 מ"ר	1.00	1,377.60 מ"ר
קיזוז שטח מדרגות			96.00 מ"ר -
שטח אקו' מצב חדש			1,281.60 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם			1,195.50 מ"ר
תוספת זכויות בנייה			86.10 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			$ 200
שער יציג			0.0056
מקדם דחייה			₪ 0.116
השבחה			**₪ 11.19**
השבחה בגין החלק היחסי לחיוב – 252/917 חלקים			**₪ 3.07**

<u>תכנית רג/מק/340/ג/11 - מועד קובע 30/03/2001</u>

12.56. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- חלקה 1136: תכנית רג/340/ג/11 אפשרה תוספת זכויות בנייה בשיעור של 16% משטח החלקה, המהווים 92 מ"ר.
- חלקה 1137: תכנית רג/340/ג/11 אפשרה תוספת זכויות בנייה בשיעור של 16% משטח החלקה, המהווים 91.68 מ"ר.
- הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס והאפשרות להריסת הבניין בשנת 2014, לפי מקדם 0.47.

- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 950 $, המהווים כ-3,900 ₪, בהתבסס על נתוני השוואה כמפורט להלן:

עסקה מיום 12/12/1999 למכירת שטח של 411 מ"ר, ברחוב ברקאי 7, גו"ח 6126/342, תמורת הסך של 3,040,565 ₪. להלן ניתוח העסקה:

מהות	שטח		שטח אקו'
שטח עיקרי	411 מ"ר	130%	534 מ"ר
קיזוז שטח מדרגות	48 מ"ר -		486 מ"ר
חדרי יציאה לגג	46 מ"ר	1.50	69 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			555 מ"ר
שווי מ"ר אקו'			5,478 ₪

עסקה מיום 07/02/2001 למכירת שטח של 471 מ"ר, ברחוב המבדיל 9, גו"ח 6205/362, תמורת הסך של 3,930,150 ₪. להלן ניתוח העסקה:

מהות	שטח		שטח אקו'
שטח עיקרי	471 מ"ר	146%	688 מ"ר
קיזוז שטח מדרגות	48 מ"ר -		640 מ"ר
חדרי יציאה לגג	46 מ"ר	1.50	69 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			709 מ"ר
שווי מ"ר אקו'			5,540 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לחלקה 1136 בגוש 6158:

מהות	שטח אקו'
שטח המגרש	575 מ"ר
תוספת זכויות בנייה	16%
תוספת שטח עיקרי	92.00 מ"ר
שווי מ"ר אקו'	950 $
שער יציג	4.115
מקדם דחייה	0.47
השבחה	169,036 ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לחלקה 1137 בגוש 6158:

מהות	שטח אקו'
שטח המגרש	573 מ"ר
תוספת זכויות בנייה	16%
תוספת שטח עיקרי	91.68 מ"ר
שווי מ"ר אקו'	$ 950
שער יציג	4.115
מקדם דחייה	0.47
השבחה	₪ 168,448

12.57. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- חלקה 1136: המצב הקודם הוא 699 מ"ר אקו'. במצב החדש תכנית רג/340/ג/11 אפשרה תוספת זכויות בנייה בשיעור של 16% משטח החלקה, המהווים 92.00 מ"ר.
- חלקה 1137: המצב הקודם הוא 696 מ"ר אקו'. במצב החדש תכנית רג/340/ג/11 אפשרה תוספת זכויות בנייה בשיעור של 16% משטח החלקה, המהווים 91.68 מ"ר.
- **מקדם אי-ודאות** - הובא בחשבון מקדם אי-ודאות בשיעור של 0.7 לאישור ההקלות על ידי הוועדה המקומית, וזאת בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/ג/11, מהן עולה כי הוועדה רשאית שלא לאשר את תוספת השטח (הקלות) מטעמים תכנוניים, וכן מבדיקה שנערכה עם מדור מידע תכנוני בעיריית רמת גן.

שמאי המשיבה הגיב לנושא מקדם אי-הוודאות כדלקמן:

אין להביא בחשבון מקדם בשיעור של 0.7 לתוספת זכויות הבנייה בסך 16%, נוכח אי-הוודאות לאישור תוספת זכויות אלו.

ראשית, לא ניתן להסתמך על אמירה כללית של מדור מידע תכנוני מעיריית רמת גן כי קיימים מקרים בהם הוועדה המקומית אינה מאשרת את תוספת זכויות הבנייה. ראוי כי שמאי המבקשת יציג את המקרים בהם לא אישרה הוועדה המקומית את תוספת הזכויות ועל בסיסן יקבע את שיעור ההפחתה. לאור מיעוט המקרים המיוחדים, המהווים כפרומיל מכל הבקשות בהן נדרשה תוספת זכויות, ראוי כי מקדם אי-הוודאות יהיה שולי ואפסי.

שנית, בהתאם להלכת אליק רון (רע"א 3002/12), זכויות הבנייה בתכנית רג/מק/340/ג/11 הן זכויות מותנות ו/או מעין מוקנות, שהלכת אליק רון חלה עליהן, מאחר שהן זכויות הכפופות להחלטת ועדה מקומית. בהלכת אליק רון קבע בית המשפט העליון, כי יש להבדיל בין היטל השבחה עקב מימוש במכר, כאשר טרם ניתנה החלטה לאישור הזכויות המותנות, לבין היטל השבחה שהוא עקב מימוש בהיתר בנייה, שהמימוש נערך לאחר אישור הוועדה

המקומית של זכויות הבנייה המותנות. גם הלכת אקרו (בר"ם 2090/16) חוזרת על הלכת אליק רון.

לאור האמור לעיל, ומאחר שהמימוש בענייננו הוא עפ"י היתר, כאשר רק לגבי חלק מהנכס נערך מימוש מלא של מכר לאחר אישורה של תכנית רג/מק/340/ג/11, ואם נקבל את גישת שמאי המבקשת כי ישנה הפחתה של 30% לגבי אי-הוודאות בקשר לאישור תוספת זכויות הבנייה הנ"ל, מתקבל כי בגין אישורה של תכנית רג/מק/340/ג/11 הבעלים שלא רכשו את הנכס לאחר אישורה, ישלמו היטל השבחה לפי שווי תוספת השטחים הכלולים בבקשה להיתר, קרי עבור תוספת זכויות בשיעור של 16%, והבעלים שרכשו את הזכויות במקרקעין ישלמו היטל השבחה בגין ביטול אי-הוודאות בסך 30% לתוספת זכויות בנייה, בשיעור של 16% משטח החלקה.

במהלך הדיון טען שמאי המבקשת כי אכן אין להביא בחשבון מקדם אי-ודאות לזכויות אלו.

- הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס והאפשרות להריסת הבניין בשנת 2017, לפי מקדם 0.39.
- הובא בחשבון מקדם 0.7 בגין מושע.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 3,400 ₪, בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי ארז כהן, בגו"ח 6186/117.
- להלן תחשיב ההשבחה המקורי של שמאי המבקשת לחלקה 1136 בגוש 6158:

מצב קודם			
מהות			**שטח אקו'**
שטח אקו' מצב קודם			699.00 מ"ר
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי 120%	690.00 מ"ר	1.0	690.00 מ"ר
תוספת זכויות 16%	92.00 מ"ר	0.7	64.00 מ"ר
קיזוז שטח מדרגות			48.00 מ"ר -
שטח אקו' במצב חדש			706.00 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם			699.00 מ"ר
תוספת זכויות בנייה			7.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,400
מקדם מושע			0.70
מקדם דחייה			0.39
השבחה			₪ 6,500

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- להלן תחשיב ההשבחה המקורי של שמאי המבקשת לחלקה 1137 בגוש 6158:

מצב קודם			
מהות			**שטח אקו'**
שטח אקו' מצב קודם			696.00 מ"ר
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי 120%	687.00 מ"ר	1.0	687.00 מ"ר
תוספת זכויות 16%	92.00 מ"ר	0.7	64.00 מ"ר
קיזוז שטח מדרגות			48.00 מ"ר -
שטח אקו' במצב חדש			704.00 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם			696.00 מ"ר
תוספת זכויות בנייה			8.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,400 ₪
מקדם מושע			0.70
מקדם דחייה			0.39
השבחה (במעוגל)			7,400 ₪

<u>הכרעה</u>

12.58. תכנית רג/340/ג/11 הקנתה תוספת זכויות בנייה בשיעור של 6% לשיפור תנאי דיור + 5% עבור התקנת מעלית + 2.5% לכל קומה נוספת, ובסה"כ תוספת זכויות בנייה בנכס של 16%.

12.59. **שטח אקו' במצב קודם** - לאור הכרעתי בסעיף 12.55 לעיל, השטח האקו' במצב קודם הוא 1,281.60 מ"ר.

12.60. **שטח אקו' במצב חדש** – במצב החדש הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 136% משטח החלקות, ובקיזוז שטח חדר מדרגות של 48 מ"ר x 2 חלקות, מתקבל שטח אקו' במצב החדש של 1,465.28 מ"ר.

12.61. **מקדם אי-ודאות** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה אין להפחית בגין מקדם אי-ודאות.

12.62. **מקדם דחייה** – הובאה בחשבון דחייה לניצול תוספת זכויות הבנייה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס בשנת 2017, כאמור בסעיף 12.26 שלעיל. לפיכך, הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 16 שנים, בשיעור היוון של 6% לשנה, לפי מקדם 0.39.

12.63. **מקדם מושע** – לא הובא בחשבון מקדם הפחתה נוסף למושע, כאמור בסעיף 12.27 להכרעתי.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12.64. **ערכי שווי** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי בנכס הנדון במועד הקובע. שמאי המשיבה טען לשווי של 950 $, שהם כ-3,909 ₪ למ״ר מבונה. מאידך, טען שמאי המבקשת לשווי של 3,400 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על הכרעת ארז כהן.

12.65. לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה אשר הוצגו ע״י שמאי המשיבה, הכרעות שניתנו בסביבת הנכס, וערכי השווי שנקבעו בהכרעותיי הקודמות, תוך ביצוע התאמות למאפייניו של הנכס ומיקומו, אני מאמצת את קביעת שמאי המשיבה לשווי של 950 $ למ״ר מבונה בנכס הנדון, במועד הקובע.

12.66. **החלק היחסי לחיוב** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.32 לעיל, החלק היחסי לחיוב בגין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית רג/מק/340/ג/11 הוא 506/917 חלקים.

12.67. **תחשיב ההשבחה**:

מהות	זכויות בנייה	שטח חלקה	שטח אקו׳
שטח אקו׳ במצב חדש	136%	1,148.00 מ״ר	1,561.28 מ״ר
קיזוז שטח מדרגות			96.00 מ״ר -
שטח אקו׳ במצב חדש			1,465.28 מ״ר
שטח אקו׳ במצב קודם			1,281.60 מ״ר
תוספת זכויות בנייה			183.68 מ״ר
שווי מ״ר אקו׳			$ 950
שער יציג			4.115
מקדם דחייה			0.39
השבחה			**280,040 ₪**
החלק היחסי לחיוב – 506/917 חלקים			**154,526 ₪**

<u>תכנית רג/מק/340/ג/19 - מועד קובע 12/12/2005</u>

12.68. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין תוספת שטח עיקרי של 48 מ״ר.
- הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס לפי מקדם 0.63.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 950 $, שהם 4,378 ₪, בהתבסס על עסקה מיום 01/06/2006 למכירת מחצית ממגרש בגו״ח 6207/34, ברחוב רחובות הנהר 18, תמורת 550,000 $, ולאחר התאמה למיקום הנכס. על החלקה בנוי מבנה חד-קומתי ותיק שאינו תורם לנכס וזכויות הבנייה דומות לנכס הנדון.

להלן ניתוח העסקה:

מהות		מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	291 מ"ר	129%	352.11 מ"ר
מספר יח"ד	291/450	6	3.88
חדרי יציאה לגג	40 מ"ר	1.5	60 מ"ר
מחסנים			24 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			436 מ"ר
שווי מ"ר אקו'			$ 1,260

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לחלקה 1136 בגוש 6158:

מהות	שטח אקו'
מגורים	48 מ"ר
שווי מ"ר אקו'	$ 950
שער יציג	4.608
מקדם דחייה	0.63
השבחה	₪ 132,378

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לחלקה 1137 בגוש 6158:

מהות	שטח אקו'
מגורים	48 מ"ר
שווי מ"ר אקו'	$ 950
שער יציג	4.608
מקדם דחייה	0.63
השבחה	₪ 132,378

12.69. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת שטח עיקרי של 48 מ"ר על חשבון שטח חדר מדרגות.
- הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס והאפשרות להריסת הבניין בשנת 2017, לפי מקדם 0.50.
- הובא בחשבון מקדם 0.7 בגין מושע.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 4,000 ₪, בהתבסס על שומה מכרעת של הח"מ, ברחוב אמנון ותמר 8, ובהתאמה לנכס הנדון.

להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת לחלקה 1136 בגוש 6158:

מהות	שטח אקו'
מגורים	48 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000
מקדם מושע	0.7
מקדם דחייה	0.5
השבחה	₪ 67,200

להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת לחלקה 1137 בגוש 6158:

מהות	שטח אקו'
מגורים	48 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000
מקדם מושע	0.7
מקדם דחייה	0.5
השבחה	₪ 67,200

<u>הכרעה</u>

12.70. תכנית רג/מק/340/ג/19 ביטלה את החובה לחשב שטח של 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי, באופן ששטח הבנייה במצב החדש הוא 136% (120% + 16%), ללא קיזוז השטח שהובא בחשבון בתכנית רג/340/ג/11.

12.71. ההשבחה בגין אישורה של תכנית רג/מק/340/ג/19 נבחנה בגין תוספת שטח עיקרי של 48 מ"ר, אשר קוזז במצב הקודם, לצורך בחינת ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג.

12.72. **מקדם דחייה** – הובאה בחשבון דחייה לניצול תוספת זכויות הבנייה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס בשנת 2017, כאמור בהכרעתי בסעיף 12.26 שלעיל. לפיכך, הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 12 שנים, בשיעור היוון של 6% לשנה, לפי מקדם 0.496.

12.73. **מקדם מושע** – לא הובא בחשבון מקדם הפחתה נוסף למושע, כאמור בסעיף 12.27 להכרעתי.

12.74. **ערכי שווי** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי בנכס הנדון, במועד הקובע. שמאי המשיבה טען לשווי של 950 $, שהם כ-4,380 ₪ למ"ר מבונה. מאידך, טען שמאי המבקשת לשווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על הכרעתי ברחוב אמנון ותמר ובהתאמה למיקום.

12.75. לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה אשר הוצגו ע"י הצדדים, הכרעות שניתנו בסביבת הנכס, לרבות הכרעת נורית ג'רבי ברח' חצור 18 (6158/854), הכרעת אלי כהן ברח' האגדה 7 (גו"ח

6158/1433), וכן הכרעותיי הקודמות, תוך ביצוע התאמות למאפייניו של הנכס ומיקומו, אני בדעה כי השווי הראוי בנכס הנדון, במועד הקובע, הוא 950 $ למ״ר מבונה.

12.76. **החלק היחסי לחיוב** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.32 לעיל, החלק היחסי לחיוב בגין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית רג/מק/340/ג/19 הוא 616/917 חלקים.

12.77. **תחשיב ההשבחה:**

מהות	זכויות בנייה	שטח חלקות	שטח אקו׳
שטח אקו׳ מצב קודם			1,465.28 מ״ר
זכויות בנייה במצב חדש	136%	1,148.00 מ״ר	1,561.28 מ״ר
תוספת זכויות בנייה			96.00 מ״ר
שווי מ״ר אקו׳			950 $
שער יציג			4.608
מקדם דחייה			0.496
השבחה			**208,444** ₪
החלק היחסי לחיוב – 616/917 חלקים			**140,023** ₪

<u>תכנית רג/340/ג/15 - מועד קובע 03/03/2006</u>

12.78. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- חלקה 1136: התכנית אפשרה בניית מחסנים כשטח עיקרי וכחלק בלתי נפרד מהדירה, בשטח של 6 מ״ר ליח״ד, ובסה״כ 162 מ״ר עבור 27 יח״ד.
- חלקה 1137: התכנית אפשרה בניית מחסנים כשטח עיקרי וכחלק בלתי נפרד מהדירה, בשטח של 6 מ״ר ליח״ד, ובסה״כ 156 מ״ר עבור 26 יח״ד. הובאה בחשבון תוספת שטחי מחסנים על פי הבקשה להיתר, בשטח של 154.64 מ״ר.
- הובא בחשבון מקדם 1.0 למחסן כשטח עיקרי.
- הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, לפי מקדם 0.63.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 950 $ בהתבסס על נתוני ההשוואה אשר הוצגו לצורך בחינת ההשבחה בגין תכנית רג/מק/340/ג/19.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לחלקה 1136 בגוש 6158:

מהות	שטח אקו'
מחסנים	162.00 מ"ר
שווי מ"ר אקו'	$ 950
שער יציג	4.695
מקדם דחייה	0.63
השבחה	₪ 455,213

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לחלקה 1137 בגוש 6158:

מהות	שטח אקו'
מחסנים	154.64 מ"ר
שווי מ"ר אקו'	$ 950
שער יציג	4.695
מקדם דחייה	0.63
השבחה	₪ 434,532

12.79. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- התכנית מקנה תוספת זכויות בנייה של 6 מ"ר עבור מחסן, לכל יח"ד.
- חלקה 1136:

במצב הקודם הובאו בחשבון 8 מחסנים, בהתאם ליחה"ד הבנויות, ובסה"כ שטח של 48 מ"ר.

במצב החדש הובאו בחשבון 12 מחסנים עבור יחה"ד שאינן פטורות לפי תמ"א 38, דהיינו שניתן לממשן עפ"י תכניות קודמות, בהתאם לזכויות בנייה של 9 יח"ד במגרש מינימלי של 450 מ"ר, המשקף 12 יח"ד במגרש הנדון.

- חלקה 1137:

במצב הקודם הובאו בחשבון 9 מחסנים, בהתאם ליחה"ד הבנויות, ובסה"כ שטח של 54 מ"ר.

במצב החדש הובאו בחשבון 12 מחסנים עבור יחה"ד שאינן פטורות לפי תמ"א 38, דהיינו שניתן לממשן עפ"י תכניות קודמות, בהתאם לזכויות בנייה של 9 יח"ד במגרש מינימלי של 450 מ"ר, המשקף 12 יח"ד במגרש הנדון.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- כתימוכין לעמדתו, ציין שמאי המבקשת שומה מכרעת של השמאי ארז כהן, ברחוב הבנים 17 ושומה מכרעת של החי"מ, ברחוב אמנון ותמר 8, בהן נקבע כי במקרה של תוספת בנייה על פי תמ"א 38, לא חלה השבחה בגין שטח המחסנים בדירות התמ"א.
- במצב קודם הובא בחשבון מקדם שווי למחסן של 0.5 ואילו במצב החדש מקדם שווי של 0.9, בהתבסס על הכרעת החי"מ ברחוב אמנון ותמר 8.
- הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס והאפשרות להריסת הבניין בשנת 2017, לפי מקדם 0.53.
- הובא בחשבון מקדם 0.7 בגין מושע.
- ערכי שווי – שמאי המבקשת טען לשווי של 4,200 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על הכרעת השמאי ארז כהן, ברחוב דונש 5, בגו"ח 6186/117.

<u>להלן תגובת שמאי המשיבה</u>:

- אין להביא בחשבון שהמחסנים הממוקמים בקומות התמ"א פטורים מהיטל השבחה, בהתאם להוראות סע' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, כפי שנקבע בשומת המבקשת ובשומה מכרעת של החי"מ, בגו"ח 6145/1477, ברח' אמנון ותמר 8, אליה מפנה שמאי המבקשת, מהטעמים שיוצגו להלן:
- הפרשנות שנותן שמאי המבקשת יוצרת מצב לפיו בנוסף לשטחים של 871 מ"ר מכוח תמ"א 38 בכלל הבניין, בחלקה 1136 לדוגמה (534 מ"ר תוספת 2 קומות מורחבות, 112 מ"ר תוספת בקומת קרקע, 121 מ"ר תוספת בקומת גג ו-104 מ"ר הרחבת דירות קיימות), שאינם מחויבים בהיטל השבחה, ניתן פטור לשטח נוסף עבור 90 מ"ר (15 מחסנים X 6 מ"ר).
- גם הטענה לפטור למחסנים בשטח של 42 מ"ר (7 מחסנים), הממוקמים ב-2.5 קומות התמ"א לא יכולה להתקבל, היות ששטחים אלה הם מעבר לשטחים הפטורים עפ"י תמ"א 38 בסך 871 מ"ר, כפי שהוסבר לעיל, וזאת עפ"י תחשיב המבוסס על שטח קומה קיימת בפועל, בהתאם להחלטת ועדת ערר **רג/5510/14 רחל זכאי זיו ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן.**

שטחי המחסנים אינם ניתנים מכוח הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, אלא בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 (ג)(3) בתכנית ג/30. לפיכך יש לקבוע כי תוספת המחסנים היא מכוח תכנית ג/30, ומאחר שזכויות אלו אינן חופפות לזכויות שניתן היה לקבל עפ"י תמ"א 38, הרי הן חייבות בהיטל השבחה בהתאם להוראות סע' 19ב(10)(2).

- שמאי המבקשת ביסס את קביעתו, בין השאר, על שומת ארז כהן, ברח' הבנים 17 בר"ג, ברם בשומה מאוחרת יותר שערך השמאי המכריע ארז כהן, בגו"ח 6128/542, ברח' תש"י 1, 3, שינה השמאי המכריע את דעתו, וקבע שיש לחייב בהיטל השבחה עבור כל שטחי המחסנים הכלולים בבקשה להיתר.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- בגישה דומה נקט השמאי המכריע משה נדם, בגו״ח 6204/472, ברח׳ הפודים 50, וקבע כי בניגוד לשומות מכריעות שקבע בעבר, יש לחייב בהיטל השבחה גם את שטחי המחסנים של דירות התמ״א. עוד קבע השמאי נדם כי יש לחייב בהיטל השבחה למועד בו אושרה הבקשה להיתר בנייה.
- גם בשומת אריה אריאל, ברח׳ בן גוריון 125, ובשומת שושי שרביט שפירא, בגו״ח 6125/146, ברח׳ קריניצי 99 ננקטה גישה דומה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת לחלקה 1136 בגוש 6158:

מצב קודם			
מספר מחסנים	**שטח לבנייה**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
8	48 מ״ר	0.5	24.0 מ״ר
מצב חדש			
מספר מחסנים	**שטח לבנייה**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
12	72 מ״ר	0.9	64.8 מ״ר
הפרש לחיוב			40.8 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 4,200
מקדם מושע			0.70
מקדם דחייה			0.53
השבחה (במעוגל)			₪ 63,600

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת לחלקה 7113 בגוש 6158:

מצב קודם			
מספר מחסנים	**שטח לבנייה**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
9	54 מ״ר	0.5	27.0 מ״ר
מצב חדש			
מספר מחסנים	**שטח לבנייה**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
12	72 מ״ר	0.9	64.8 מ״ר
הפרש לחיוב			37.8 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 4,200
מקדם מושע			0.70
מקדם דחייה			0.53
השבחה			₪ 58,900

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

<u>הכרעה</u>

12.80. תכנית רג/340/ג/15 התירה תוספת שטח עיקרי של 6 מ"ר ליח"ד לצורך הקמת מחסן דירתי, שיהווה חלק בלתי נפרד מהדירה. הצדדים חלוקים לגבי אופן חישוב ההשבחה וגובהה.

12.81. חלקה 1136: שמאי המשיבה בחן את ההשבחה בגין תוספת 27 מחסנים, בשטח כולל של 162 מ"ר, ללא קיזוז שטחי המחסנים במצב הקודם, וקבע מקדם שווי של 1.0. מאידך, שמאי המבקשת חישב את ההשבחה בגין תוספת של 12 מחסנים, ללא מחסנים לדירות מכוח תמ"א 38, במקדם של 0.5, תוך קיזוז 8 המחסנים כמספר יחה"ד הקיימות, לפי מקדם שווי של 0.9.

12.82. חלקה 1137: שמאי המשיבה בחן את ההשבחה בגין תוספת 26 מחסנים, בשטח כולל של 154.64 מ"ר, על פי הבקשה להיתר, ללא קיזוז שטחי המחסנים במצב הקודם. מאידך, שמאי המבקשת חישב את ההשבחה בגין תוספת של 12 מחסנים, ללא מחסנים לדירות מכוח תמ"א 38, תוך קיזוז 9 מחסנים, כמספר יחה"ד הקיימות, לפי מקדם של 0.9.

12.83. אינני מקבלת את אופן בחינת ההשבחה כפי שבוצעה על ידי הצדדים, כל אחד מטעמיו הוא, כפי שיובהר להלן:

12.84. לאחרונה התקבלה החלטת ועדת ערר רג/85208/16 **יורו אפ חיזוק מבנים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן**, מיום 26/01/2020 (פורסם בנבו), בעקבותיה שונתה עמדתי ביחס להכרעותיי הקודמות לעניין ההשבחה, לרבות מתן הפטור והמועד הקובע עבור הזכות למחסנים. במסגרת ההחלטה נקבע כדלקמן:

"**לאחר ששקלנו את טענות העוררת ואת התשובות להן אנו סבורים כי דין טענות העוררת להידחות וכי צודקת המשיבה בטענתה כי יש לחייב בגין המחסנים על פי תכנית המחסנים בהתאם ליח"ד שבהיתר**".

ובהמשך:

"**ואולם ביחס לתמ"א 38 נקבע כי ההשבחה אינה נקבעת עם אישור התכנית אלא עם מתן היתר הבנייה. זאת כפי שנקבע בסעיף 56 לפסק דין ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15/07/2014)**.

> "**תמ"א 38 חלה על כל המקרקעין בתחומי המדינה, ולכאורה יוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, ובכך שומה עניינה מתמ"א 18 ותמ"א 10 המשנים ייעוד כזה או אחר בתכנית מפורטת. לכן, דומה כי מלכתחילה לא ניתן היה לראות את אישור תמ"א 38, כשלעצמה, כאירוע השבחה המצית את החיוב במס ומחייב בהיטל כבר בעת המכירה. מבחינה זו, תמ"א 38 משולה למעין תכנית מרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"שיעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסוים, כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר**

הבנייה...המחוקק ראה את מועד הוצאת היתר הבנייה כמועד המצית את החיוב בהיטל השבחה...ולא את מועד אישור התכנית."

וראו גם ברמ 505/18 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשקלון (פורסם בנבו, 20/04/2016), בו נקבע כי הוראות תמ"א 18 תיקון 4 בעניין תחנות תדלוק הינן הוראות המרחפות מעל כלל המקרקעין ומועד אירוע המס לצורך היטל ההשבחה הוא מועד בו זכתה התמ"א למימוש קונקרטי במקרקעין ספציפיים ולא מועד אישורה.

<u>עקרונות אלה היפים ביחס לתמ"א 38 יפים גם ביחס לתכנית רג/340/ג/30, שהיא תכנית על פי סעיף 23 לתמ"א, אשר הוצאת היתר על פיה הוא האירוע המצית את החיוב בהיטל השבחה.</u>

<u>עיון בהוראות תכנית רג/340/ג/30 מעלה כי סעיף 4.1.2(ג) קובע כי במקרים של הריסה ובנייה מחדש ניתן יהיה לנצל גם את הזכויות התקפות מכוח מספר תכניות המנויות בסעיף ובכלל זה מכוחה של תכנית המחסנים.</u>

<u>אשר על כן אנו בדעה כי יש לשום את ההשבחה על פי תכנית המחסנים בהתאם למספר יחידות הדיור, אשר התבקשו בהיתר, כאשר המועד הקובע הוא מועד הוצאת היתר הבנייה.</u>

<u>תוצאת האמור הוא כי אין לפטור את העוררת מתשלום בגין התוספת הנובעת כתוצאה מתוספת יחידות הדיור בפרויקט הריסה ובנייה מחדש</u>" (ההדגשה שלי, ד.ש.).

12.85. תכנית רג/340/ג/30 שאושרה למתן תוקף ביום 07/10/2010 היא תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, הקובעת הוראות לתוספת זכויות בנייה, תוספת קומה ותוספת יח"ד שיותרו בגין חיזוק ועיבוי מבנים מתמ"א 38. על פי סעיף 4.1.2.ג 3 "**במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א 38, ניתן יהיה לנצל גם את הזכויות התקפות מכוח תכניות המתאר המקומיות הבאות: רג/340/ג/15 "מחסנים"...**".

12.86. מעיון בפרוטוקול ועדת הרישוי מיום 12/11/2017 עולה כי בחישוב השטח העיקרי המותר, הובאו בחשבון בנוסף לזכויות הבנייה העיקריות, בסך 136%, גם תוספת שטח בגין 27 מחסנים 6 x 6 מ"ר ובסה"כ תוספת של 162 מ"ר בחלקה 1136, ותוספת בגין 26 מחסנים 6 x 6 מ"ר, ובסה"כ תוספת של 156 מ"ר בחלקה 1137. לפיכך חישוב שטח המחסנים, כפי שחושב אף על ידי הוועדה המקומית, הוא בנוסף לשטחים המותרים על פי תמ"א 38, ויש לחייב בגינם.

12.87. מן האמור לעיל עולה כי ישנה הבחנה בין זכויות בנייה הניתנות למימוש בהתאם לתכנית, לבין זכויות בנייה הנגזרות מאותה תכנית, אך ניתנות למימוש רק לאחר הליך תכנוני נוסף. לענייננו, במועד אישורה של תוכנית רג/340/ג/15 ניתן היה לבנות באזור מגורים ג' 9 יח"ד למגרש של 450 מ"ר, דהיינו 12 יח"ד בכל אחת מהחלקות 1136 ו-1137[3], כפי שצוין בהחלטת ועדת המשנה,

[3] יוער כי עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/38 במקרה בו התקבל בחישוב מס' יח"ד חלק של יח"ד שהוא 50% ויותר, הוא יעוגל ליח"ד שלמה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

מיום 12/11/2017. לפיכך הובאה בחשבון השבחה בגין 12 מחסנים בכל חלקה, למועד הקובע של תכנית רג/340/ג/15.

12.88. ההשבחה עבור 15 המחסנים הנוספים בחלקה 1136 ו-14 המחסנים הנוספים בחלקה 1137, נבחנה למועד אישור החלטת הוועדה.

12.89. **שטח מחסנים במצב קודם** – במצב הקודם הובאו בחשבון 24 מחסנים בשטח של 144 מ״ר בשתי החלקות, לפי מקדם 0.5 המשקף שווי למחסן דירתי בקומת המרתף / בקומת הקרקע.

12.90. **שטח מחסנים במצב חדש** –במצב החדש הובאו בחשבון 24 מחסנים בשטח של 144 מ״ר בשתי החלקות, לפי מקדם 0.9, המשקף שווי מחסן כחלק בלתי נפרד משטח הדירה, אך בשימוש מוגבל לצורכי אחסנה בלבד.

12.91. **מקדם דחייה** – הובאה בחשבון דחייה לניצול תוספת זכויות הבנייה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס בשנת 2017, כאמור בסעיף 12.26 שלעיל. לפיכך, הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 11 שנים, בשיעור היוון של 6% לשנה, לפי מקדם 0.526.

12.92. **מקדם מושע** – לא הובא בחשבון מקדם הפחתה נוסף למושע, כאמור בסעיף 12.27 להכרעתי.

12.93. **ערכי שווי** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי בנכס הנדון, במועד הקובע. שמאי המשיבה טען לשווי של 950 $, שהם כ-4,460 ₪ למ״ר מבונה. מאידך, טען שמאי המבקשת לשווי של 4,200 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על שומת ארז כהן ברחוב דונש 5, בגו״ח 6186/117.

12.94. לאור סמיכות הזמנים בין תכנית רג/340/ג/15 לבין תכנית רג/מק/340/ג/19, אני בדעה כי השווי נותר ללא שינוי, והוא 950 $ למ״ר מבונה.

12.95. **החלק היחסי לחיוב** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.32 לעיל, החלק היחסי לחיוב בגין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית רג/מק/340/ג/19 הוא 668/917 חלקים.

12.96. **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם			
מספר מחסנים	**שטח לבנייה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
24	144 מ"ר	0.5	72.0 מ"ר
מצב חדש			
מספר מחסנים	**שטח לבנייה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
24	144 מ"ר	0.9	129.6 מ"ר
הפרש לחיוב			57.6 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			$ 950
שער יציג			4.695
מקדם דחייה			0.526
השבחה			**135,135** ₪
החלק היחסי לחיוב – 668/917 חלקים			**98,441** ₪

<u>הקלה לתוספת קומה</u>

12.97. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה בגין ההקלה נובעת מתוספת קומה שישית, בשטח של 215.22 מ"ר בחלקה 1136 ו-228.09 מ"ר בחלקה 1137, אשר אפשרה ניצול של זכויות בנייה, שאלמלא אושרה ההקלה, לא ניתן היה לממשן.
- מקדם השבחה – הובא בחשבון מקדם השבחה בגין אישור הקלה לתוספת קומה וניוד זכויות בנייה אליה של 0.5.
- **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 8,500 ₪, בהתבסס על עסקאות מכר בגו"ח 6159/442, ברח' הרוא"ה 90, רמת גן, כמפורט להלן:

תאריך	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
29/11/2017	68	1,791,850 ₪	26,351 ₪
10/09/2017	70	1,795,000 ₪	25,643 ₪
10/09/2017	70	1,825,850 ₪	26,083 ₪
13/08/2017	70	1,666,362 ₪	23,805 ₪
01/08/2017	70	1,685,850 ₪	24,083 ₪
01/08/2017	75	1,780,850 ₪	23,744 ₪
16/07/2017	70	1,650,000 ₪	23,571 ₪
01/06/2017	75	1,700,850 ₪	22,678 ₪
01/06/2017	75	1,615,850 ₪	21,544 ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

תאריך	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
01/06/2017	75	₪ 1,740,850	₪ 23,211
21/05/2017	75	₪ 1,680,850	₪ 22,411
19/04/2017	75	₪ 1,700,850	₪ 22,678
19/04/2017	75	₪ 1,720,850	₪ 22,944
19/04/2017	75	₪ 1,700,850	₪ 22,678
19/04/2017	75	₪ 1,850,850	₪ 24,344
09/04/2017	75	₪ 1,700,850	₪ 22,678
02/04/2017	75	₪ 1,691,850	₪ 22,558
23/03/2017	75	₪ 1,650,850	₪ 22,011
23/03/2017	70	₪ 1,691,850	₪ 24,169
07/03/2017	75	₪ 1,715,850	₪ 22,878
07/03/2017	75	₪ 1,663,350	₪ 22,178
ממוצע			₪ 23,440

- מעסקאות ההשוואה מתקבל ממוצע של 23,440 ₪ למ"ר בנוי. בחילוץ מע"מ בשיעור של 17%, רווח יזמי בשיעור של 25% ועלות בנייה של 7,500 ₪ למ"ר, מתקבל שווי למ"ר מבונה של 8,527 ₪ למ"ר, ובמעוגל, 8,500 ₪ למ"ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה בחלקה 1136, בגוש 6158:

מהות	שטח אקו'
שטח עיקרי קומה 6	215.22 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 8,500
מקדם השבחה	0.50
השבחה	₪ 914,685

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה בחלקה 1137, בגוש 6158:

מהות	שטח אקו'
שטח עיקרי קומה 6	228.09 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 8,500
מקדם השבחה	0.50
השבחה	₪ 969,382

12.98. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- ברשימת ההקלות לא נתבקשה כלל "תוספת קומה 6" כהקלה, בגינה חושבה השבחה ע"י שמאי המשיבה, אלא מופיעה הקלה לתוספת 3 קומות וסגירת קומת עמודים מפולשת, בהתאם לתיקון 3א לתמ"א 38, ולכן תוספת זו פטורה מהיטל השבחה. יש להביא בחשבון כי הבקשות להיתר נדונו בוועדה עפ"י פרסומים משנת 2017, אשר התבססו על תיקון 3א' ומדיניות הוועדה דאז. לפיכך יש להביא בחשבון את יום אישור תכנית הבקשה להיתר ולא את מדיניות הוועדה כיום.
- בהתאם לתחשיב שנערך ע"י משרד אדריכלים בן ארי, ניתן לנצל את כל השטח העיקרי במסגרת קווי הבניין גם ללא תוספת קומה 6, כדלקמן:

בחלקה 1136 השטח שניתן לניצול במסגרת קווי הבניין הוא 2,014 מ"ר, לעומת שטח מותר לבנייה עפ"י התכניות המאושרות (תב"ע, תמ"א והקלות) – 1,815 מ"ר עיקרי.

בחלקה 1137 השטח שניתן לניצול במסגרת קווי הבניין הוא 1,976 מ"ר, לעומת שטח מותר לבנייה עפ"י התכניות המאושרות (תב"ע, תמ"א והקלות) – 1,797 מ"ר עיקרי.

- לחלופין, טען שמאי המבקשת, ככל שיתברר שנדרש היה לאשר תוספת קומה 6 כהקלה לצורך ניצול מלוא הזכויות, יש להפחית את שטח המחסנים באותה קומה, אשר ההשבחה בגינם חושבה בשומת המשיבה לתכנית רג/340/ג/15.
- מקדם ההשבחה הראוי הוא בשיעור של 20%, המשקף שיפור תכנוני וניצול אופטימלי של זכויות הבנייה, וזאת בהתאם לשומה מכרעת של הח"מ ברחוב אמנון ותמר 8.
- **ערכי שווי** – שמאי המבקשת טען לשווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה, עפ"י שומת שושי שרביט שפירא, ברחוב סנהדרין 14.

<u>להלן תשובת שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת</u>:

- תמ"א 38 תיקון 3 א' אושרה בהחלטת ממשלה מס' 2138 מיום 08/12/2016. הוראות סע' 23א' לנוסח המשולב של התכנית קובעות:

"(א) אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14 א', עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי סע' זה.

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

- במרחב התכנוני של העיר רמת גן אושרה תכנית רג/340/ג/30 (להלן: תכנית ג/30) מכוח סע' 23 לתמ"א 38, שקבעה בהוראות סע' 4.1.2 (ב)(1) כדלקמן:

"תותר תוספת של עד קומה למספר הקומות המאושר עפ"י תכנית בתוקף במגרש. יודגש כי תוספת זו היא בנוסף לזכויות בנייה שהוועדה המקומית רשאית להתיר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה".

- לפיכך, בהתאם להוראות סע' 23א(א) בתמ"א 38, הוראות סע' 11-14 א' של תמ"א 38 לא חלות בעיר רמת גן, אלא חלה הוראת סע' 4.1.2 (ב)(1) בתכנית ג/30, שקובעת כי תותר תוספת קומה אחת מעבר לתמ"א 38 על תיקוניה.
- בנוסף, נקבע בסע' 23א(ב) בתמ"א 38 כי תוספת הקומה שאושרה בתכנית ג/30 אינה בנוסף למס' הקומות שאושרו בתיקון 3 או תיקון 3א', אלא בנוסף לקומה אחת שאושרה בתמ"א 38 תיקון מס' 2, שהייתה בתוקף במועד אישורה של תכנית ג/30.
- בהחלטת ועדת ערר שמחה ומרים ברטר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן, נקבע שבעיר רמת גן היתרי הבנייה מוצאים מכוח תכנית לפי סע' 23 ותכנית ג/30 המאפשרת תוספת זכויות של 2 קומות + בניית חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית רג/340/ג/21 + סגירת קומה מפולשת + הרחבת דירות בלבד[4].
- בניגוד לעמדת שמאי המבקשת, הבקשה להיתר הנדון כוללת הקלה לתוספת קומה וזאת לאור החלטות הוועדה המקומית שקובעות כי תאושר תוספת של 3 קומות (2 קומות לפי תכנית רג/340/ג/11 וקומה נוספת בהקלה).
- יתרה מזו, שמאי המבקשת מתעלם מהחלטת הוועדה המקומית לאשר 2.5 קומות בלבד, ולא 3 כפי שמצוין בטעות בטופס הבקשה להיתר, כאילו הוועדה המקומית אישרה תוספת זכויות בנייה בסך 3 קומות נוספות עפ"י תיקון 3א'. בנוסף, גם בחישוב זכויות הבנייה מציין שמאי הבעלים כי הוועדה המקומית הביאה בחשבון תוספת של 2 קומות בלבד ולא של 3 קומות כפי שהוא טוען שהוועדה אישרה. לו טענת שמאי המבקשת הייתה נכונה, ראוי היה כי המבקשת תגיש ערר על החלטת הוועדה המקומית לצמצם את שטחי הבנייה בכל בקשה, וזאת לנוכח אפשרות לתוספת בנייה עפ"י טיעון הבעלים.
- שמאי המבקשת צירף תחשיב של אדר' בן ארי, לפיו ניתן לממש את כל זכויות הבנייה שאושרו, גם ללא אישור הקלה לתוספת קומה, אלא שהבדיקה נערכה בהתחשב בהקלה לאיחוד מגרשים ולפיכך קו הבניין בין הבניינים שחושב כקו בניין אפס, שגוי. ללא אישור ההקלה קו הבניין הוא 2 מ'. בנוסף, אדר' בן ארי התעלמה מהצורך בפירים/חללים הבאים על חשבון שטח התכסית בתחום קווי הבניין ואינם נמנים כחלק משטחי השירות כגון: פיר מעליות, פיר שחרור עשן וכו'.

[4] תכנית רג/מק/340/ג/53 (להלן: תכנית ג'53) היא תכנית לפי סע' 23 הנמצאת בהפקדה, שנועדה להחליף את תכנית ג/30. ככל שתכנית ג/53 מטילה מגבלות מעבר לתכנית ג/30, בהתאם להוראות סע' 97 לחוק, יש להביא מגבלות אלה בחשבון. תכנית ג/53 אינה יכולה בשלב זה להוסיף זכויות מעבר לזכויות המאושרות.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- עקב צורתן הלא רגולרית של החלקות, נוצר פחת תכנוני שאינו מאפשר ניצול מלוא השטחים בתחום בקווי הבניין של המגרש.
- לאור האמור לעיל, ראוי לקבוע כי לא ניתן היה לנצל את זכויות הבנייה ללא אישור ההקלה.
- מקדם ההקלה – ראוי כי מקדם ההשבחה יביא לידי ביטוי את השיפור בניצול השטחים בקומות האחרות, ע"י הפחתת מס' הדירות בקומות התחתונות, והגדלת המרווחים בין הבניינים. הבינוי שהוצג ע"י אדר' בן ארי כאלטרנטיבה הוא לבניית מבנה אחד, בצורת טרפז מלא וללא מגרעות, לעומת בניין עם מגרעות בכל קומה, הגורם לכך שלמרות שכל קומה מכילה 6 דירות, אין דירות עם כיוון אוויר אחד בלבד, כפי שהיה לו לא הייתה מתקבלת הקלה לקומה נוספת. לפיכך מקדם ההשבחה הראוי הוא 0.5.

<u>הכרעה</u>

12.99. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה עקב אישור הקלה לתוספת קומה בבניין, לאור טיעון שמאי המבקשת לפיו תוספת הקומה הייתה מותרת במצב הקודם מכוח תמ"א 38. אקדים ואומר, כי במחלוקת זו מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה, ואבאר.

12.100. בסעיף 23א(ב) להוראות תמ"א 38 נקבע מפורשות כי כאשר תכנית לפי סעיף 23 מוסיפה זכויות מעבר לזכויות התמ"א, תהיינה הזכויות מוגבלות בהיקפן לאלו שנקבעו בהוראות התמ"א במועד כניסתה לתוקף של התכנית מכוח סעיף 23, קרי – תכנית רג/340/ג/30, שאושרה למתן תוקף ביום 07/10/2010.

12.101. תכנית רג/340/ג/30 הוסיפה קומה אחת מעבר לקומה וחצי שהותרו מכוחו של תיקון 2 לתמ"א 38, שהיה בתוקף במועד אישורה של התכנית. יובהר שתוספת הקומה לא ניתנה מעבר לקומות מכוח תיקון 3 או תיקון 3א' להוראות תמ"א 38, שכן תיקונים אלה אושרו אחרי אישור התכנית.

12.102. סוגיה זו נדונה ע"י בערר 5383/15 **שמחה ומרים ברטר נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן**, מיום 30/10/2017 (פורסם בנבו), שקבעה כדלקמן:

"**לכן לעמדתנו הפרשנות הנכונה של תכנית ג/30 היא כי התכנית הוסיפה זכויות רק מעבר לזכויות שבתמ"א 38 כולל תיקון 2 לה, וכי לכך התכוון סעיף היחס וסעיפים נוספים בתכנית ג/30 שנקטו בלשון תמ"א 38 על תיקוניה**".

ובהמשך:

"**במצב הנוכחי, וכל עוד תכנית ג/30 תקפה, זכויות הבנייה שניתן להתיר ברמת גן בכל הנוגע לתמריצים לחיזוק מבנים (בין בדרך של עיבוי ובין בדרך של הריסה ובנייה מחדש) הן הזכויות שמקנה תיקון 2 לתמ"א 38 בתוספת לזכויות שמתירה תכנית ג/30**".

12.103. לאור האמור לעיל, זכויות הבנייה המוקנות בנכס, מאפשרות הקמת מבנה בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת מכוחה של תכנית רג/340/ג/11, בתוספת 2 קומות + קומה חלקית

מכוחה של תמ"א 38 ותכנית רג/340/ג/30, ובסה"כ 7 קומות + קומה חלקית, מעל קומת עמודים. במצב החדש ובמסגרת הבינוי המבוקש בבקשה להיתר הבנייה נשוא המימוש, אושרה הקמת מבנה בן 8 קומות + קומה חלקית, מעל קומת קרקע. דהיינו, ללא אישורה של ההקלה לתוספת קומה, לא ניתן היה לאשר את הבינוי המבוקש.

12.104. **שטח לחישוב ההשבחה** – הובא בחשבון שטח קומה שישית ללא שטח מחסנים, אשר ההשבחה בגינם חושבה במסגרת תכנית רג/340/ג/15, למועד אישור החלטת הוועדה, בהתאם להכרעתי בסעיף 12.88 שלעיל. לפיכך השטח לחיוב הוא 383.3 מ"ר לפי הפירוט כדלקמן: בחלקה 1136 שטח לחיוב של 179.22 מ"ר (197.22 מ"ר בניכוי 18 מ"ר מחסנים), ושטח לחיוב בחלקה 1137 הוא 204.09 מ"ר (216.09 מ"ר בניכוי 12 מ"ר מחסנים).

12.105. **מגבלת קווי בניין** – בהתאם לבקשות להיתרי בנייה נשוא המימוש, שטחי הבנייה העיליים (עיקרי ושירות) הם 2,984.36 מ"ר בתוספת 228.61 מרפסות בחלקה 1136, ו-2,969.12 מ"ר בתוספת 215.94 מ"ר מרפסות בחלקה 1137, המשתרעים על פני 9 קומות (כולל קומת הקרקע) + קומה חלקית, ובסה"כ 5,953.48 מ"ר בתוספת 444.55 מ"ר מרפסות.

12.106. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, המפורטים בהרחבה לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי לא הייתה מניעה לניצול שטחי הבנייה המאושרים במסגרת הבקשה להיתר בנייה, גם לולא אושרה ההקלה לתוספת קומה.

12.107. בהתאם להחלטת ועדת המשנה אושרו קווי הבניין כדלקמן: קו בניין קדמי – 2.0 מ' תואם את הוראות תמ"א 38, קו בניין צידי – 4.0 מ' תואם את מדיניות הוועדה במקרה של הקמת מבנה עם קיר משותף, קו בניין קיר משותף – 0.0 מ' תואם את הוראות תכנית רג/340 במקרה של בנייה בקיר משותף, וקו בניין אחורי – 3.0 מ' תואם את הוראות תמ"א 38.

12.108. איני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש לחשב את ניצול זכויות הבנייה במגבלת קו בניין 2 מ' בקיר המשותף, שכן במקרה דנן כבר במצב הקודם נבנו שני בניינים בקיר משותף מכוח היתר הבנייה המקורי.

12.109. בהתחשב במידות המגרש ובמגבלת קווי הבניין שצוינו לעיל, ובהתבסס על תחשיב משרד אדר' בן ארי, מתקבלת תכסית בנייה מקסימלית בשטח של 379 מ"ר בחלקה 1136, ו-374 מ"ר בחלקה 1137 ובסה"כ 753 מ"ר, ובבינוי הכולל 8.5 קומות, ללא תוספת שטח הקומה שאושרה במסגרת ההקלה, שטח בנייה מקסימלי של 6,400.5 מ"ר. ויודגש, כי הקומה העליונה מכוח תמ"א 38 היא קומה חלקית בלבד, המהווה מחצית מהקומה שמתחתיה.

12.110. כאמור לעיל, שטח הבנייה העילי המבוקש במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי הוא 6,398.03 מ"ר (כולל המרפסות), ובניכוי שטח המבואות וחדר המדרגות והמחסן הקומתי, בקומה השישית בשני הבניינים, של 86.66 מ"ר, מתקבל שטח של 6,311.37 מ"ר.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12.111. לפיכך בהתחשב בשטח הבנייה המקסימלי במסגרת קווי הבניין המאושרים בבקשה להיתר בנייה נשוא המימוש, ניתן היה לנצל את מלוא שטחי הבנייה המאושרים בבינוי של 8.5 קומות, על ידי עיבוי הקומות.

12.112. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הזכות לבנייה בקווי בניין מוקטנים אינה מוקנית, וכפופה לשיקול דעת הוועדה המקומית, והאפשרות לניצול שטח הבנייה המבוקש במסגרת קווי הבניין המאושרים בפועל כפופה לעיבוי הקומות.

12.113. לאור האמור לעיל, ההקלה לתוספת קומה אומנם לא הוסיפה שטחי בנייה אשר לא היו ניתנים לניצול במצב הקודם, אך יצרה שיפור תכנוני של זכויות הבנייה במסגרת הבינוי המבוקש.

12.114. **מקדם השבחה בגין תוספת קומה** – הצדדים חלוקים בנוגע למקדם ההשבחה. שמאי המשיבה טען להשבחה בשיעור של 50%, מן הטעם כי אלמלא אושרה ההקלה לא ניתן היה לנצל את זכויות הבנייה המותרות. מאידך, טען שמאי המבקשת כי השיפור התכנוני, ככל שישנו, מתבטא בתוספת של 20%, בהתאם להכרעותיי הקודמות.

12.115. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר נשוא הכרעתי עולה כי עקב תוספת הקומה השישית, התאפשר בחלקה 1136 בינוי של 4 יח״ד בקומות 1-2, ו-3 יח״ד בקומות 3-8, ובחלקה 1137 התאפשר בינוי של 4 יח״ד בקומות 1-4, 3 יח״ד בקומה 5, ו-2 יח״ד בקומות 7-8. אלמלא אושרה ההקלה לתוספת קומה, 5 יחה״ד שאושרו בקומה הששית היו נוספות לקומות הקיימות.

12.116. לאור האמור לעיל, ובהתאם להכרעותיי הקודמות, ההשבחה בגין תוספת הקומה, אשר באה לידי ביטוי בהקטנת הצפיפות הקומתית, כיווני אוויר משופרים, תוספת גובה לבניין, וכן בינוי הכולל פירים, הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.2.

12.117. **ערכי שווי** – אותרו על ידי עסקאות מכר אשר נערכו בנכס הנדון, בשנת 2019, מניתוחן מתקבל שווי של כ-9,310 ₪ למ״ר מבונה, טרם ביצוע התאמה למועד הקובע, כמוצג בטבלה שלהלן:

תאריך	קומה	שטח במ״ר	מחיר מכירה	שווי למ״ר בנוי
02/10/2019	7	57	₪ 1,550,000	₪ 27,193
27/08/2019	3	49	₪ 1,420,000	₪ 28,980
20/08/2019	4	52	₪ 1,360,000	₪ 26,154
02/10/2019	8	57	₪ 1,570,000	₪ 27,544
05/09/2019	4	59	₪ 1,520,000	₪ 25,763
15/09/2019	2	57	₪ 1,400,000	₪ 24,561
16/09/2019	4	50	₪ 1,440,000	₪ 28,800
16/09/2019	2	50	₪ 1,400,000	₪ 28,000
14/11/2016	3	52	₪ 1,350,000	₪ 25,962
12/12/2019	6	60	₪ 1,600,000	₪ 26,667
17/12/2019	3	73	₪ 1,820,000	₪ 24,932

תאריך	קומה	שטח במ"ר	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
ממוצע				₪ 26,778
ניכוי מע"מ				1.17
ניכוי יזמות				1.25
עלות בנייה				₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה				₪ 9,310

12.118. בהכרעת שושי שרביט שפירא, לנכס הממוקם בסמיכות לנכס הנדון, בגו"ח 6158/1155, רחוב סנהדרין 14, נקבע שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה, למועד קובע 10/12/2017.

12.119. בהכרעת נורית ג'רבי, לנכס הממוקם בסמיכות לנכס הנדון, בגו"ח 6158/854, רחוב חצור 18, נקבע שווי של 8,500 ₪ למ"ר מבונה, למועד הקובע 07/01/2018.

12.120. בהתחשב בנתוני ההשוואה לעיל, תוך ביצוע התאמות למיקום ולמועד הקובע, אני בדעה כי השווי הראוי בנכס הנדון, במועד הקובע, הוא 8,500 ₪ למ"ר מבונה.

12.121. **תחשיב ההשבחה בגין אישור הקלה לתוספת קומה:**

מהות	שטח אקו'
שטח עיקרי בקומה 6	383.3 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	8,500 ₪
מקדם השבחה בגין תוספת קומות	0.20
השבחה	**651,610 ₪**

<u>הקלה למרתף חניה במפלס 2- ו-3-</u>

12.122. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה חושבה בהתאם לשווי חניות שנוספו במפלס הכניסה ובקומות מרתף 2- ו-3-.
- הובא בחשבון כי ההקלות לאיחוד קומות המרתף של 2 החלקות, הוספת חצי קומת מרתף במפלס הכניסה, תוספת קומות מרתף 2- ו-3-, והגבהת קומות המרתף, אפשרו תוספת של 21 מקומות חניה בחלקה 1136 ו-22 מקומות חניה בחלקה 1137, חלקם רגילים או טוריים וחלקם במתקני חניה, עבור הדירות שייבנו בחלקות.
- הובא בחשבון כי לא קיימת השבחה עקב תוספת של מקום חניה אחד במתקן חניה מבוקש בקומת מרתף 3-, לאור עלויות הבנייה למקום חניה ועלות מתקן החניה.
- הובא בחשבון כי שווי קרקע למקום חניה טורי הוא 15,000 ₪, למקום חניה רגיל - 25,000 ₪, ולמכפיל חניה - 30,000 ₪. ההערכה היא על הצד הזהיר כיוון שלמקומות החניה שנוספו ראוי ונכון לתת שווי גבוה יותר, כיוון שהם מאפשרים עמידה בתקן חניה ושיווק של דירות עם חניה.
- שמאי המשיבה הפנה בתמיכה להכרעות בהן נבחנה השבחה בגין תוספת מקום חניה במרתפים 2- ו-3-, למועדים קובעים 2014-2017, כדלקמן:
  - הכרעת אמנון נזרי, ברחוב עוזיאל 128 ברמת גן, גו"ח 6157/560, שם נקבע שווי קרקע למקום חניה בקומת מרתף 2- בסך של 20,000 ₪, למועד 05/11/2013.
  - הכרעת בצלאל קציר, ברחוב עלומים 38, 40 ברמת גן, גו"ח 6144/608, שם נקבע שווי קרקע למקום חניה בקומת מרתף 2- בסך של 20,000 ₪, למועד 25/07/2014.
  - הכרעת אמנון נזרי, ברחוב בר כוכבא 36 ברמת גן, גו"ח 6145/325, שם נקבע שווי קרקע למקום חניה בקומת מרתף 2- בסך של 20,000 ₪, למועד 01/02/2015.
  - הכרעת מוטי דיאמנט, ברחוב אביגיל 14 ברמת גן, גו"ח 6207/19, שם נקבע שווי קרקע למקום חניה בקומת מרתף 2- בסך של 20,000 ₪, למועד 06/07/2014.
  - הכרעת מוטי דיאמנט, ברחוב בועז 11 ברמת גן, גו"ח 6128/208, שם נקבע שווי קרקע למתקן חניה כפול בקומת מרתף 2-, בסך של 25,000 ₪, למועד 22/03/2015.
  - הכרעת ניקי פרימו, ברחוב רש"י 27 ברמת גן, גו"ח 6204/88,89, שם נקבע שווי קרקע למקום חניה בקומת מרתף 3- בסך של 25,000 ₪, למועד 09/10/2016.
  - הכרעת דנה שיחור, ברחוב החיצון 3 ברמת גן, גו"ח 6128/396, שם נקבע שווי קרקע למקום חניה בקומות מרתף 2- ו-3- בסך 20,000 ₪, למועד 08/05/2016.
  - הכרעת אבישי זיו, ברחוב החי"ל 6 ברמת גן, גו"ח 6145/741, שם נקבע שווי קרקע למקום חניה בקומת מרתף 2- בסך של 20,000 ₪, למועד 13/11/2016.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לחלקה 1136 בגוש 6158:

מהות	מיקום	מס' חניות	שווי חניה	סה"כ
חניה טורית כפולה	מרתף 3-	2	15,000 ₪	30,000 ₪
חניה רגילה	חצי מרתף בקומת כניסה	2	25,000 ₪	50,000 ₪
חניה רגילה	מרתף 2- ו-3-	10	25,000 ₪	250,000 ₪
מכפילי חניה	מרתף 2- ו-3-	3	30,000 ₪	90,000 ₪
השבחה				420,000 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לחלקה 1137 בגוש 6158:

מהות	מיקום	מס' חניות	שווי חניה	סה"כ
חניה רגילה	חצי מרתף בקומת כניסה	2	25,000 ₪	50,000 ₪
חניה רגילה	מרתף 2- ו-3-	12	25,000 ₪	300,000 ₪
מכפילי חניה	חצי מרתף בקומת כניסה	1	30,000 ₪	30,000 ₪
מכפילי חניה	מרתף 2- ו-3-	3	30,000 ₪	90,000 ₪
השבחה				470,000 ₪

12.123. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טען כי לא נוצרה השבחה להקלה בקומות מרתף במפלסים 2- ו-3- מהסיבות כדלקמן:

- ראשית, ההקלה בגין הקמת המרתף בקומות 2- ו-3- נובעת מכוח תמ"א 38 תיקון מס' 3 (מקומות חניה עבור דירות שאושרו עפ"י תמ"א 38). בהתאם לפירוט התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (תיקון מספר 96 לשנת 2011), לא תחול חובת תשלום היטל השבחה:

"(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(תיקון מס' 115) תשע"ז-2017

(א) תכנית מתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38)".

מכאן, שההקלה בגין קומת המרתף היא חלק ממספר ההקלות שאושרו מכוח תמ"א 38 תיקון מס' 3. כך נרשם גם בפירוט הבקשה להיתר שאושרה בוועדת משנה מספר 2017024 מיום 12.11.2017: " (6) תוספת 2 קומות מרתפי חניה לשם עמידה בתקן חניה – לאשר, תואם את הוראות תמ"א 38".

לכן, במסגרת פטור מהיטל השבחה בגין הוספת דירות, קומות ושטחים מכוח תמ״א 38 תיקון 3, יש לפטור מהיטל השבחה גם את הדרישה בגין הוספת קומות מרתף.

- שנית, הדרישה לחניה לדירה היא סטטוטורית, זאת ועוד, עפ״י סעיף 11א׳ לתמ״א 38, תותר בניית חניה תת-קרקעית עד לגבולות המגרש כפי שנדרש בהוראות החוק ובתקנון ומכאן כי חניה מהווה חלק מדירה ולכן פטורה מהיטל השבחה.
- שמאי המבקשת הפנה לשומות מכריעות בהן נקבע כי אין לגבות היטל השבחה בגין הקלה לתוספת קומות חניה מתוקף תמ״א 38, כדלקמן:

  הכרעת ארז כהן מיום 13/11/2018, ברחוב הבנים 17.

  הכרעת אלי כהן מיום 08/11/2018, ברחוב האגדה 7.

  הכרעת גד נתן מיום 01/02/2017, ברחוב ארלוזורוב 11.
- לחלופין, ככל שטיעונו לעניין הפטור לא יתקבל, טען שמאי המבקשת כי עלות התקנת מקומות חניה במרתף תת-קרקעי גבוהה משווי מקומות החניה, ולכן קיימת עלות עודפת שמשמעותה שלא חלה השבחה, על פי העקרונות הבאים:
- עלות הקמת מרתף היא 5,715,000 ₪, לשטח מרתף של 1,905 מ״ר (כולל מבואות ומדרגות). הובאה בחשבון עלות בנייה של 3,000 ₪ למ״ר, בהתאם לשומת החי״מ ברחוב אמנון ותמר 8.
- עלות הקמת מכפילי חניה היא 360,000 ₪, עבור 6 מכפילים בעלות של 60,000 ₪ למכפיל, בהתאם לשומה מכרעת של השמאי גיל הרצברג ברחוב הבנים 15.
- שווי מקום חניה רגילה הוא 95,000 ₪, על סמך עסקאות השוואה מאזור התעשייה בני ברק, הגובל ברמת גן, בדומה למאפייני הנכס הנדון, כדלקמן:

מיקום	מחיר למקום חניה	מקור
מגדל בר כוכבא, רחוב בר כוכבא 4, בני ברק	110,000 ₪	הסכם מכר 2018
פרויקט לייף, מגרש דן, רחוב הירקון	110,000 ₪ - 130,000 ₪	הסכמי מכר 2016-2017
אזור התעסוקה בני ברק	100,000 ₪	תיווך אוקיינוס סיטי 02/05/2018
אזור התעסוקה בני ברק	110,000 ₪ - 120,000 ₪	תיווך אינפיניטי 02/05/2018
אזור התעסוקה בני ברק	110,000 ₪ - 120,000 ₪	WD נדל״ן 02/05/2018
אזור התעסוקה בני ברק	110,000 ₪ - 130,000 ₪	תיווך גרופ-אפ 02/05/2018
מגדל הכשרת הישוב (בבנייה)	110,000 ₪	
מגדל הכשרת הישוב בני ברק	120,000 ₪	חברת סופרין פרויקטים 02/05/2018

- מהאמור לעיל מתקבל שווי מקום חניה בבני ברק בסך 120,000 ₪, בהתאמה למגורים לפי מקדם 0.9, והפחתת יזמות של 1.15, מתקבלת יתרה לקרקע בסך 94,000 ₪.
- שווי מקום חניה טורית וחניה במכפיל חניה נקבע לפי 70,000 ₪.
- שמאי המבקשת הציג עסקאות השוואה לחניות ממערכת שע"מ, בין השנים 2017-2019 לפיהן שווי מקום חניה נע בין 40,000 ₪ ל-140,000 ₪, בציינו כי העסקה הגבוהה של 140,000 ₪ היא מרחוב אמנון ותמר והיא חריגה.
- החניה במפלס קומת הקרקע (חצי מרתף), שאפשרה הקמת מתקן חניה אינה משביחה שכן עלות הקמת מתקן החניה והעלויות הנלוות, מתקזזת עם שווי מקום החניה במתקן.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת לחלקות 1136 ו-1136, בגוש 6158, לפיו לא נוצרה השבחה:

שווי מקומות חניה			
מהות	**מס' חניות**	**שווי חניה**	**סה"כ**
חניה רגילה	22	95,000 ₪	2,090,000 ₪
חניה טורית	2	70,000 ₪	140,000 ₪
חניה במכפילי חניה	12	70,000 ₪	840,000 ₪
סה"כ שווי מקומות חניה			3,070,000 ₪
עלות מקומות חניה			
שטח קומת מרתף 2-, 3- (חניה, מבואות ומדרגות)			1,905 מ"ר
עלות בנייה			3,000 ₪
עלות הקמת מרתף			5,715,000 ₪
מכפילי חניה	6	60,000 ₪	360,000 ₪
סה"כ עלות מרתף חניה			6,075,000 ₪
אין השבחה			

<u>התייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת:</u>

- אין לקבל את טיעון שמאי המבקשת כי תוספת חניות עבור דירות התמ"א, אם בדרך של הקלה לתוספת קומות מרתף ו/או הגבהת גובה קומת מרתף לצורך התקנת מתקני חניה, פטורה מהיטל השבחה מכוח הוראות סע' 19(ב)(10) בתוספת השלישית לחוק.
- ראשית, לא כל 43 החניות עבורן התקבלו הקלות, הן עבור דירות הנמצאות בקומות שנוספו עפ"י תמ"א 38. בקומות התמ"א ממוקמות 12 דירות בלבד, עבורן נדרשים 12 מקומות חניה.
- שנית, היתר הבנייה בנכס הנדון מוצא מכוח תכנית ג/30 ולא מכוח תמ"א 38. מאחר שבהתאם לתכנית ג/30 אין אפשרות לבנות יותר ממרתף חניה אחד בגובה של 4 מ', נזקקו הבעלים לאשר הקלה לתוספת מרתפי חניה ולהגבהת גובה קומת המרתף. הקלה זו אינה

פטורה מהיטל השבחה, לאור הוראות סע' 19(ב)(10) המעניקות פטור בגין היתר המוצא מכוח תמ"א 38 או מכוח תכנית לפי סע' 23 עם זכויות החופפות את תמ"א 38 או תכנית הגגות. הוראות הסעיף אינן מאפשרות קבלת פטור מהיטל השבחה שמקורו בזכויות אשר אושרו בהליך של הקלה. יתרה מזו, בהתאם להכרעת הח"מ ברחוב אמנון ותמר 8, הפטור עפ"י התוספת השלישית הוא רק לבניית דירת מגורים ולא לבניית חניה.

- שלישית, לטיעון שמאי המבקשת כי לא קיימת יתרה חיובית לקרקע למקום חניה תת-קרקעית, היות ששווי מקום חניה נמוך מעלות בנייתה, מפנה שמאי המשיבה לשומות המכריעות שפורטו בשומת המשיבה לעיל, בהן נקבע כי קיימת יתרה חיובית.
- רביעית, מלבד שומה מכרעת של השמאי גיל הרצברג, ברחוב הבנים 15, אליה הפנה שמאי המבקשת, קיימות קביעות אחרות של השמאי המכריע, לגבי מרתפי חניה בבנייני מגורים בערים אחרות, דוגמת שומה מכרעת במודיעין, בגו"ח 5956/139-142.
- חמישית, לטיעון שמאי המבקשת לפיו שווי מקום חניה הוא 108,000 ₪[5], וזאת בהתבסס על שווי מקום חניה באזור התעשייה בני ברק, בשומה המכרעת ברחוב אמנון ותמר, הנמצאת בסמיכות לנכס הנדון יותר מאשר אזור התעשייה בבני ברק, נמכרה חניה תמורת 140,000 ₪, בדומה לקביעת הח"מ.

<u>הכרעה</u>

12.124. אקדים ואומר, כי כאמור בהכרעותיי הקודמות, ההקלה לתוספת קומת מרתף אינה פטורה מהיטל השבחה לאור הוראות סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק.

12.125. הסמכות לקבוע באילו מקרים יינתן פטור מהיטל השבחה נתונה למחוקק בלבד, אשר קבע במסגרת סעיף 19(ב) לתוספת השלישית רשימה סגורה של מקרים בהם לא תחול חובת תשלום היטל השבחה. בין אותם מקרים נמנה סעיף 19(ב)(10), אשר קובע:

"השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר **<u>לבנייה או הרחבה של דירת מגורים</u>**, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע מההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2).

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק

[5] כפי הנראה נרשם בטעות.

לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת מבנה (א).

(ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיווסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה..." (ההדגשה שלי, ד.ש.).

12.126. הסעיף קובע מפורשות כי הפטור יינתן בגין הרחבה או בנייה של דירת מגורים מכוח הוראות תמ"א 38 או תכנית מפורטת מכוח סעיף 23 להוראות התמ"א, קרי – תכנית רג/340/ג/30, שאושרה למתן תוקף ביום 07/10/2010.

12.127. יובהר שתיקון 3 או תיקון 3א' להוראות תמ"א 38 אינם חלים ברמת גן, שכן תיקונים אלה אושרו לאחר אישור תכנית רג/340/ג/30, כפי שהכרעתי בסעיפים 12.100-12.102 לעיל.

12.128. יודגש שסעיף 19 לתוספת השלישית אינו עוסק בפטור ספציפי להקמת מרתפי חניה. בהקשר זה יובהר כי סעיף 19(ג1) קובע כדלקמן: "'דירת מגורים" לרבות מחסן אחד לכל יחידת דיור, ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר".

12.129. לאור האמור לעיל, לו רצה המחוקק לפטור מתוספת שטחי בנייה תת-קרקעיים לצורך הקמת מרתפי חניה, היה נותן לכך ביטוי מפורש במסגרת הוראות הפטור בחוק. בפועל, ונכון למועד הכרעתי, לא אלה הם פני הדברים.

12.130. קביעתי זו מקבלת משנה תוקף בהחלטת ועדת הערר רג/8083/0319 **בנדה בן אליעזר בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן** מיום 16/01/2020 (פורסם בנבו), ובסדרת עררים באותו נושא, שעניינו חיוב בהיטל השבחה בגין אישור הקלה לתוספת קומת מרתף: ערר (תא) 8059-02-18 **קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן**, מיום 11/09/2019 (פורסם בנבו), ערר רג/85021/16 **טל בר בנייה ופיקוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן**, ערר רג/85039/16 **אנגלאינווסט 38 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן**, ערר רג/85069/16 **איתנים י.ר.בניה וחיזוק מבנים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן**, ערר (ת"א) 85149/16 **אפריקה 38 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן**, מיום 04/12/2019 (פורסם בנבו), וערר רג/8525/1018 **אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן**, מיום 10/12/2019 (פורסם בנבו), וכן בערר רג/85149/17 **מואיז פסי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן**, מיום 22/12/2019 (פורסם בנבו), בו נקבע כדלקמן:

"על כן, נקודת המוצא בבחינת תחולת הפטור היא בבחינת השאלה האם הזכות בה מדובר נתונה מכוח תמ"א 38 שאז היא חוסה תחת כנפי הפטור – אם לאו.

<u>עפ"י שנקבע בהחלטה בעניין ברטר[6] תיקונים 3 ו-3א' להוראות תמ"א 38 אינם חלים על הבקשה, שכן בהחלטה זו נקבע כי לאור הוראות סעיף 23א לתיקון 2 לתמ"א 38 ומאחר שברמת גן אושרה תכנית רג/340/ג/30 אין תחולה להוראות תיקון 3 ותיקון 3א' לתמ"א 38 בעיר רמת גן עד לפרסומה למתן תוקף של תכנית רג/מק/340/ג/53, אשר מטרתה לבטל את הוראת התכנית האמורה (או עד לביטולה בדרך אחרת).</u>

<u>בחינת הוראת תמ"א 38, בטרם תיקונים 3 ו-3א' מלמד כי תמ"א 38 אינה קובעת זכויות בנייה, לרבות בדרך של הקמת מרתפי חניה, לצרכי חניה. סעיף 17 מחייב פתרון חניה אך אינו מקנה זכויות עבורו ואינו מתייחס למרתפי חניה.</u>

בנסיבות אלה העוררת לא הוכיחה כי היא זכאית להקים מרתפי חניה מכוחה של תמ"א 38 ועל כן דין טענותיה להידחות. שכן, כאמור הפטור חל אך על הזכויות שניתנו במסגרת התמ"א.

בחינת תיקון 3א' שאינו חל בענייננו, כפי שהובהר לעיל, מלמדת כי במסגרתו הוספו זכויות לצרכי חניות. שכן בהוראת סעיף 14 א(א) 5 לתמ"א 38 כפי שהותקנה במסגרת תיקון 3א', נקבע כי "תוספת שטחי בנייה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש". הוראה זו מלמדת כי לימים הורחב הפטור, ואולם הרחבה זו אינה רלבנטית לעניין שבפנינו". (ההדגשות שלי, ד.ש.).

12.131. נוכח הכרעתי לעיל כי לא חל פטור בגין תוספת קומות המרתף, נשאלת השאלה האם חלה השבחה עקב אישור הקלה לתוספת קומות מרתף שנייה ושלישית בנכס הנדון.

12.132. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של ההשבחה עקב אישורה של ההקלה, שמאי המשיבה טען להשבחה של 420,000 ₪ בחלקה 1136 ו-470,000 ₪ בחלקה 1137, והשבחה כוללת של 890,000 ₪, ואילו שמאי המבקשת טען בטיעונו החלופי להיעדר השבחה בשל עלות עודפת.

12.133. ההשבחה חושבה עבור קומות מרתף 2- ו-3- בלבד, בהן מבוקשות 22 חניות רגילות, חניה טורית כפולה ו-6 מכפילים, סה"כ 36 מקומות חניה. לא הובאו בחשבון חניות בחצי קומת מרתף במפלס הכניסה, כפי שחישב שמאי המשיבה, שכן ההקלה אושרה עבור קומות 2- ו-3 בלבד, כפי שהוסבר לעיל.

12.134. לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת, מאזור התעשייה בני ברק וכן עסקאות משע"מ למקומות חניה למגורים ברמת גן, נותרתי בדעה, כאמור בהכרעותיי הקודמות, בהן בחנתי את השווי למקום חניה בגישת היוון הכנסות מדמי שכירות למקום חניה בבנייני משרדים בסביבת הנכס.

[6] ערר (ת"א) 5383/15 **שמחה ומרים ברטר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן** מיום 30/10/2017 (פורסם בנבו) (להלן: "עניין ברטר", ד.ש.).

12.135. בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים גרינברג אולפינר ושות', למועד קובע 31/12/2016, לבניין אמות אטריום, ברח' ז'בוטינסקי (גו"ח 6109/403) ברמת גן, צוינו הנתונים הבאים:

- בבניין המשרדים "מגדל השחר", הממוקם בסמיכות לנכס, הוצעו להשכרה מקומות חניה בדמי שכירות של 800 ₪ - 900 ₪ לחודש, למקום חניה.
- בבניין "גיבור ספורט", ברח' מנחם בגין 7, ברמת גן, בוצעה עסקה ביום 07/07/2016 למכירת 802 מ"ר משרדים ו-20 מקומות חניה, תמורת 17,500,000 ₪, המשקפת שווי של כ- 160,000 ₪ למקום חניה. כמו כן, בוצעה עסקה ביום 30/05/2016 למכירת 276 מ"ר משרדים ו-6 מקומות חניה, תמורת 7,000,000 ₪, המשקפת שווי של כ-200,000 ₪ למקום חניה. בבניין זה מושכרים מקומות חניה תמורת דמי שכירות של 800 ₪ לחודש.
- בבניין "רוגובין תדהר", ברח' מנחם בגין 11 ברמת גן, מקומות חניה מושכרים תמורת 800 - 900 ₪ למקום חניה בחודש.
- על בסיס הנתונים לעיל, נאמד שווי מקום חניה בבניין "אמות אטריום" בסך של 160,000 ₪, נכון למועד 31/12/2016 .

12.136. בהכרעת ג'קי פז, ברח' אביגיל 12 ברמת גן (גו"ח 6207/478), נאמד שווי מקום חניה למשרדים בסך של 150,000 ₪ , למועד הקובע 14/02/2016.

12.137. בהתבסס על הנתונים שלעיל, הגעתי למסקנה כי שווי מקום חניה למשרדים בסביבת הנכס הוא בגבולות 160,000 ₪. יחד עם זאת, אני סבורה כי יש צורך בהתאמה לחניה למגורים לעומת חניה למשרדים בשל סחירות מוגבלת. לפיכך, הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור של 10% משווי חניה למשרדים. לצורך קביעת שווי הקרקע לחניה, הופחתה יזמות בשיעור של 15%, כך שהתקבל שווי קרקע לחניה של כ-125,000 ₪.

12.138. לקביעת עלות הקמת המרתף, איני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת שהביא בחשבון שטח מרתף של 1,905 מ"ר, הכולל גם מבואות ומדרגות. הובא בחשבון למקום חניה רגילה שטח ברוטו של 35 מ"ר. העלות להקמת המרתף נאמדת בסך של 3,000 ₪ למ"ר וכ-105,000 ₪ למקום חניה רגילה בשטח מקובל של 35 מ"ר.

12.139. להלן קביעות של שמאים מכריעים:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	השבחה מקום חניה רגילה	השבחה מקום חניה במכפיל חניה	מועד קובע
שושי שרביט שפירא	סנהדרין 14	6158/1155	20,000 ₪		10/12/2017
אבישי זיו	בן יוסף 7	6127/225	20,000 ₪	12,500 ₪	07/08/2016
אבישי זיו	החשמונאים 35	6127/564		12,500 ₪	03/09/2017

12.140. לאור הנתונים שלעיל והכרעותיי הקודמות בנוגע להקלה לתוספת קומות מרתף במפלס 2- ו-3- שווי מקום חניה רגילה הוא 20,000 ₪, שווי מכפיל חניה הוא 25,000 ₪ ושווי חניה טורית עוקבת הוא 30,000 ₪.

12.141. **תחשיב השבחה בגין תוספת קומות מרתף לחניה:**

	מס' חניות	**השבחה בגין חניה**	**סה"כ**
1 חניה רגילה + עוקבת	2	15,000 ₪	30,000 ₪
22 חניות רגילות	22	20,000 ₪	440,000 ₪
6 מכפילי חניה	12	12,500 ₪	150,000 ₪
השבחה			**620,000** ₪

<u>תוספת מחסנים - מועד קובע 12/11/2017</u>

12.142. בהתאם להכרעתי בסעיפים 12.80-12.88, נבחנה השבחה עבור תוספת של 29 מחסנים, בשטח של 174 מ"ר, המהווים מימוש מלא, עפ"י טבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר.

12.143. ערכי שווי – בהתאם להכרעתי בסעיף 12.120 לעיל.

12.144. **תחשיב השבחה בגין תוספת מחסנים:**

מהות	**שטח אקו'**
שטח מחסנים מבוקש	174 מ"ר
מקדם השבחה	0.9
שווי מ"ר אקו'	8,500 ₪
השבחה	**1,331,100** ₪

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

מהות	מועד קובע	השבחה	השבחה בהתחשב בחלק היחסי לחיוב[7]
רג/340	11/01/1980	₪ 8.18	₪ 2.25
רג/340/ג	29/08/1980	₪ 11.19	₪ 3.07
רג/מק/340/ג/11	30/03/2001	₪ 280,040	₪ 154,526
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	₪ 208,444	₪ 140,023
רג/340/ג/15	03/03/2006	₪ 135,135	₪ 98,441
הקלה לתוספת קומה	12/11/2017	₪ 651,610	₪ 651,610
הקלה לתוספת קומות מרתף	12/11/2017	₪ 620,000	₪ 620,000
תוספת מחסנים	12/11/2017	₪ 1,331,000	₪ 1,331,100

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ויישאו ריבית על פי חוק.

דנה שיחור

דנה שיחור רשיון מס' 383 שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה

[7] בהתאם לחלק היחסי כאמור בהכרעתי בסעיפים 12.31-12.32.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com