ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

27 נובמבר 2025
מספר מינוי 1051-2025
מספרנו 263

לכבוד
המבקשת:
צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ
באמצעות השמאי אופיר ליברמן
דוא"ל: ophir@maskal.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן
באמצעות השמאי יונתן לוי
דוא"ל: yonatan.levi30@gmail.com

ג.א.נ.,

שומה מכרעת - היטל השבחה

חלקה 420 בגוש 6207

רח' רות 3, רמת גן

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין להשבחה בשווי הנכס שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תכניות בנין עיר, תמ"א 38 והקלות, כפי שיפורטו בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – אישור בקשה להיתר מס' 202100604, שאושרה בוועדת המשנה לתו"ב בישיבה מס' 2022015 מיום 3.8.2022, בישיבה מס' 2023001 מיום 10.1.2023, בישיבה מס' 2024002 מיום 23.01.2024 ובישיבה מס' 2024009 מיום 23.6.2024[1].

2. מועדים

- המועדים הקובעים[2]

רכיב	מועד קובע
רג/340/ג'	29/08/1980
רג/340/ג'/15	03/03/2006
תמ"א 38 - תיקון 3א'	03/08/2022
הקלה לביטול מרפסות שירות	03/08/2022
הקלה לאיחוד מרתפי חניה	03/08/2022
הקלה לתוספת קומה ולהגבהת קומת הגג	23/01/2024

- מועד הסיור בנכס – סיור חיצוני בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם נערך ע"י הח"מ, ביום 15.8.2025.

[1] ביום 14.7.2025 הוענק היתר מס' 2025213, וזאת טרם מיצוי ההליך שבנדון.
[2] ביחס להקלה להגבהת קומת הגג אשר אושרה ביום 3.8.2022, ר' החלטתי בפרק 12.5 להלן, לייחוס ההקלה לשטחים אשר ניצולם התאפשר לראשונה עם אישור ההקלה לתוספת קומה. כמו כן, ר' הכרעתי להלן ביחס לכך שיש לייחס חלק מהשטחים מתוכנית רג/340/ג'/15 למועד אישור יח"ד נוספות מתמ"א 38.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים[3] נערך ביום 13.8.2025 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 2.4.2025.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 2.4.2025.
- שומת המבקשת מיום 22.5.2025.
- תגובת המשיבה לשומת המבקשת מיום 5.6.2025.
- פרוטוקול הדיון בתיק שנדון מיום 13.8.2025.
- נסח רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים לגבי החלקה שבנדון.
- היתר מס' 2025213 והתוכנית הנלווית לו, עילת המימוש הנוכחי, וכן מסמכים נוספים שאותרו בתיק הבניין של הנכס.
- פרוטוקול דיון בוועדת המשנה לתו"ב, בישיבה מס' 2022015 מיום 3.8.2022, ישיבה מס' 2023001 מיום 10.1.2023, ישיבה מס' 2024002 מיום 23.1.2024 וישיבה מס' 2024009 מיום 23.6.2024, במסגרתן נדונה הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי.
- מסמך החלטות מישיבת מליאה מס' 825 מיום 3.8.2015, הנוגע לתמ"א 38 (הועבר מאת שמאי המשיבה).
- טיוטת דו"ח אפס, מיום 18.12.2024, להקמת מבנים ברח' רות 3 וברח' הנהר 6, גו"ח 6207/420 וגו"ח 6207/422 (הועבר מאת שמאי המבקשת).
- מדיניות הוועדה המקומית רג/מד/38/א, אשר אושרה במליאת הוועדה המקומית, ישיבה מספר 2021003 מיום 1.2.2021 (הועבר מאת שמאי המבקשת).
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- החלטות בית המשפט וועדות ערר רלבנטיות המפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6207
חלקה:	420
שטח רשום:	412 מ"ר

[3] במעמד הדיון ייצגו את המבקשת מר אופיר ליברמן, שמאי מקרקעין ומר פרל רפאל, שמאי מקרקעין. את המשיבה ייצג מר שי בן עמי, שמאי מקרקעין. לצורך הנוחות ייקראו להלן בהתאמה "שמאי המבקשת" ו"שמאי המשיבה".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כתובת: רח' רות 3, רמת גן

תיאור הבנוי: מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

הפרויקט המוצע: הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף[4], עבור 15 יח"ד.

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה הנה שכונת "חרוזים", הממוקמת בצפון מערב העיר רמת גן. השכונה תחומה בפארק הירקון – מצפון; בשכונות שיכון ותיקים וגפן – ממזרח; בנתיבי איילון – ממערב ובמתחם הבורסה – מדרום.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות על עמודים לצד פרויקטים חדשים. במרכז השכונה מצויה מכללת שנקר לאופנה ועיצוב.

הנכס מושא השומה ממוקם מעברו המזרחי של רח' רות ובחלקו הצפוני בסמוך לפארק הירקון. רח' רות הנו דו סיטרי המשתרע בין רח' חרוזים מצפון וסיומו מדרום בדרך ללא מוצא. במועד הסיור נצפו בסמוך לנכס מספר פרויקטים בבניה.

החניה מוסדרת לאורך הרחוב משני צידיו וכן בתחומי המגרשים. הפיתוח הסביבתי מלא.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 420 בגוש 6207, בשטח רשום של 412 מ"ר בעלת צורה רגולרית דמוית מרובע. לחלקה חזית מערבית באורך של כ- 30 מ' לרח' רות, ועומק ממוצע של כ – 16 מ'.

בחלקה ניצב מבנה מגורים אשר ההיתר להקמתו ניתן בשנת 1965[5]. המבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

המבנה בנוי בבניה קונבנציונלית וכולל שלד בטון וקירות בלוקים. חיפוי חוץ – טיח גס מותז. בעת הסיור נצפה כי הבניין פונה מדייריו וכי החלקה מוקפת גדר איסכורית.

במסגרת המימוש הנוכחי בהיתר, מיועד הבניין להריסה.

[4] בהתאם להיתר יוקם מרתף משותף עם הנכס ברחובות הנהר 6 (גו"ח 6207/422).
[5] רישיון מס' 8439 מיום 25.8.1965.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

להלן פירוט התוכניות הרלבנטיות לחוות הדעת:

תוכנית **רג/126** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1133 מיום 19.11.1964.

בתשריט התוכנית כלולה חלקה 420 (טרם רישומה כיחידת רישום עצמאית) בתחום מגרש מס' 41 בייעוד **"אזור מגורים ב' מפולש".** בחזית המגרש (הפונה לרח' רות) סומנה רצועה בייעוד "דרך חדשה" (אשר כיום מהווה את חלקה 421 בשטח של 147 מ"ר).

להלן עיקרי הוראות הבניה בייעוד "אזור מגורים ב' מפולש":

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
שיעור בניה מירבי לקומה:	25%. אחוזי הבנייה ייחשבו משטח החלקות כולל הפקעות לצרכי הרחבת הדרכים
מספר קומות:	3 מעל קומת קרקע מפולשת
מספר יח"ד:	6

תכנית **רג/340** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2591 מיום 27.12.1979. בתשריט התוכנית כלולה החלקה שבנדון בשטח שסומן בייעוד **"אזור מגורים ב"**. להלן עיקרי הוראות הבניה ביעוד זה:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
צפיפות:	6 יח"ד למגרש מינימלי. בכוחה של הועדה המקומית יהיה, בהסכמתה של הועדה המחוזית, להתיר מספר דירות אחר
שיעור בניה מירבי לקומה:	25%
מספר קומות:	3 מעל קומת קרקע מפולשת
מרפסות לקומה:	8%, שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, שאינו עולה על שיעור זה אינו נכלל בשטח הבית

- באזור מגורים ב' ובאזור מגורים ג' בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים או קומה אחת מעל קומת עמודים, תהיה הועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה. התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה קומה.
- באזור מגורים ב' יהיו המרווחים הצדדיים כדלהלן: רוחב מגרש עד 18 מ', יהיה המרווח הצדדי לפחות 3 מ'; רוחב מגרש מ- 18 מ' עד 20 מ', יהיה המרווח הצדדי לפחות מ- 3 מ' עד 4 מ' בהתאמה יחסית; רוחב מגרש מעל 20 מ', יהיה המרווח הצדדי לפחות 4 מ'.
- גובה קומה לא יהא פחות מאשר 2.5 מ' לא כולל עובי התקרה, גובה הקומה שמתחת לקומה א' לא יעלה על 2.8 מ'.
- באזור מגורים ב', במגרש ששטחו אינו עולה על 500 מ"ר, לא יעלה מספר הדירות בקומה אחת על שתיים.
- בניה מעל קומת עמודים מפולשת – בקומת העמודים המפולשת לא ייבנה כל מבנה להוציא חדרי מדרגות, תאים לפחי אשפה ומתקני גז, בנסיגה של 4 מ' לפחות מקו חזית הבית הקדמי. שטח חדרי המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

גובה קומת העמודים המפולשת עד לתקרה יהיה 2.2 מ'. במצב טופוגרפי מיוחד תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר גובה עד 2.5 מ'.

באזורים ב' ו- ג', הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, או אם התבקשה לכך, להתיר בנייה על גבי קומת עמודים שאינה מפולשת, בכפוף להוראות המפורטות בתוכנית.

תכנית **רג/340/ג'** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2651 מיום 14.8.1980. להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות לאזור מגורים ב':

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
צפיפות:	6 יח"ד למגרש מינימלי
שיעור בניה מירבי לקומה:	35% כולל מרפסות
מספר קומות:	3 מעל קומת קרקע מפולשת

- הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא בטרם כניסתה לתוקף של תוכנית זו, בתנאים המפורטים בתוכנית.
- מרפסת שירות – הוועדה המקומית לא תתיר הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות. ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר, ביחידת דיור ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר.
- עליות וחדרי יציאה לגג – בגג שטוח של הבית, יהא זה מכוחה של מליאת הוועדה המקומית באישור מיוחד לאשר את העלייה לגג והשימוש בו; השטח המקסימאלי שיורשה לבניה או לשימוש על ידי הדיירים יהיה בשיעור של 75% משטח הגג ובתנאי מתן גישה חופשית לכלל דיירי הבית ליתרת השטח בשיעור 25% (הוראה זו תחול רק על בניינים להם יוצאו היתרי בניה לאחר אישור התוכנית); העלייה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מהדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו; יש להצמיד יציאות מהדירות לגג זו לזו ולחדר המדרגות; השטח הסגור בקירות מעל פתח העלייה לגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה האחרונה.
- נספחים – באזורי מגורים שאינם אזור א' או א/1, ושיש בהם קומה מפולשת, יהיו כל הנספחים בתוך שטח הקומה המפולשת או מתחתה, לשביעות רצונו של המהנדס. גובהו המקסימלי של נספח לא יעלה על 2.4 מטרים כולל עובי התקרה. מידותיו הפנימיות של נספח לא תעלינה על 2 מ' ברחבו, 3 מ' באורכו ו- 2.2 בגובהו.

תכנית **רג/340/ג/1** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3181 מיום 29.3.1985.

בהתאם להוראות התוכנית, הוועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבנית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר) לכל דירה עליונה, בתנאים הבאים:

- הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות שאליהן מוצמד שטח הגג עליו ייבנו היציאות, ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית.
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה 40% משטח הגג.
- חדרי היציאות לגג יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות הכלליים, למעט אותם מקרים שלדעת מהנדס העיר קיימת הצדקה ארכיטקטונית למיקום שונה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- הועדה המקומית לא תיתן היתר לחדרי יציאה לגג כתוספת לבניינים שנבנו או שיבנו על פי תוכנית בינוי מיוחד ומפורש המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית בנין ערים כל שהיא במרחב התכנון המקומי רמת גן.
- יש לרשום זכות מעבר לכלל דיירי הבית לשם גישה למתקנים טכניים על הגג.
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ', מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו. מרחק הנסיגה מהמעקה מכל חלק בחלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ- 1.2 מ' למעט אותם מקרים שלדעת מהנדס העיר קיימת הצדקה ארכיטקטונית למרחק אחר.
- בנית חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה הדירה בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו.
- חדר היציאה לגג לכשיבנה ישמש חלק אינטגרלי של כל דירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש בו ביחידת מגורים נפרדת.

תכנית **רג/340/ג/3** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4047 מיום 8.10.1992.

התוכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמת גן, ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים כשטחי שירות. בין היתר נקבע בתוכנית, כי באזורי מגורים שאינם מוגדרים "צפיפות נמוכה" (אזורים שאינם מוגדרים א, א1, א מיוחד או א-1 מיוחד) ניתן יהיה להקים מרתף בן קומה אחת לפי היקף קומה טיפוסית, לצורכי שירות הכוללים בין היתר: חניה, מקלט[6], מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה ובתנאי שיירשמו כרכוש משותף. יתרת השטח תותר לשימוש למחסנים לדיירי הבית - עד 6 מ"ר לכל יח"ד. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

הועדה המקומית תוכל להתיר גישה לחניה במרתף עד גבולות המגרש וכן לבנות את החניה עד גבול המגרש. לא יורשו מגורים במרתף ולא תותר בניית קומת מרתף תחתונה.

תכנית **רג/מק/340/ג/6** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4413 מיום 28.5.1996.

התוכנית מהווה תיקון לתוכנית רג/340/ג וקובעת, בין היתר, כי גודל מגרש מינימלי באזורי מגורים ב' ו-ג' יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימלי – 450 מ"ר.

תכנית **רג/מק/340/ג/9** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4451 מיום 24.10.1996.

באזורי מגורים ב' ו-ג', בהם קיים בנין להריסה, הועדה רשאית לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התוכנית הראשית – רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו.

תכנית **רג/מק/340/ג/11** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4957, מיום 4.2.2001.

התכנית חלה בשטח מרחב התכנון המקומי רמת גן באזורים ב, ו-ג', אזור מסחרי א' ובבניינים קיימים.

להלן ההוראות הרלוונטיות:

- בניית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבנייה הקיימות עפ"י תכנית רג/340/ג' על כל תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

[6] בכל מקרה של הקמת מרתף יש להקים בו את המקלט, ולא בקומת הקרקע.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- בבניינים באזורים ב' ו-ג' ברחובות שרוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר, תתאפשר תוספת של שתי קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתוכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו. ברחוב בו קטן רוחב זכות הדרך מ- 12 מ', ניתן יהיה לאשר עד שתי קומות נוספות בהליך אישור הקלה לקומות על פי חוק.
- בבניני מגורים באזורים ב' ו-ג' תינתן אפשרות להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התוכנית הראשית – תוכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו.
- התוכנית משנה את ההוראה בתוכנית רג/340 הקובעת כי גובה קומת העמודים המפולשת עד לתקרה יהיה 2.2 מ' וקובעת כי גובה הקומה המפולשת יהיה עד 3 מ'.
- התוכנית משנה את תוכנית רג/340/ג/1 וקובעת כי גובה המבנים על הגג יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בניין.
- התכנית ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות בניה הכוללות 6% לשיפור דיור, 5% להתקנת מעלית ו- 2.5% לכל קומה נוספת.
- תנאי לקבלת היתר יהיה בין היתר, כי שטח דירה על הגג לא יקטן מ-75 מ"ר עיקרי והשטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג, ומיקומו יהא במסגרת נסיגות לחזיתות השונות המוגדרות בתכנית.
- בבניינים קיימים היתר הבניה יהיה מותנה בהסכמת בעלי הזכויות בנכס, שיפוץ הבניין עפ"י הנחיות מהנדס העיר, התקנת מעלית ובדיקה קונסטרוקטיבית של המבנה.

תכנית **רג/340/ג/21** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5480, מיום 12.1.2006.

התכנית חלה על כל אזורי המגורים בעיר בהם ניתן לבנות חדרים על הגג. להלן עיקרי התוכנית:

- השטח העיקרי של חדר היציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% משטח העיקרי של הדירה, ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד באם יבוקש במפלס זה, הקטן מביניהם. למרות האמור לעיל, תותר בנייה של חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתוכנית הראשית) לכל דירה עליונה, גם אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה כאמור לעיל.
- בשטח הגג יקבע שטח משותף לכל דיירי הבניין, שיאפשר מיקום מתקנים טכניים וזכות מעבר חופשי אליהם. השטח המשותף כאמור, לא יפחת משטח גרעין הבניין הכולל את חדר המדרגות, המבואה הקומתית, פיר המעלית, חדרים טכניים ומבנים קונסטרוקטיביים נגד רעידות אדמה, באם יש צורך.

  קולטי שמש, מאגרי מים ומתקנים טכניים נוספים הדרושים לצרכיהם של כל הדיירים בבניין יותקנו על גג חדרי היציאה על הגג. בכל מקרה, השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ- 25% משטח הגג כולו.
- גובהם הפנימי של חדרי יציאה לגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.
- תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג. גובה המצללה לא יעלה על 3 מ' והיא תיבנה מחומרים קלים.

תכנית **רג/340/ג/15** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5495 מיום 16.2.2006.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים במרחב התכנון המקומי של העיר רמת גן.

בבנייה חדשה בכל אזורי המגורים, למעט אזורי מגורים א, א1, א מיוחד וא1 מיוחד, ניתן יהיה לבנות מחסנים עפ"י החלופות שלהלן:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר לכל יח"ד בתוך הדירה, שיתווסף לשטח העיקרי המותר.
- מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר ליח"ד. שטחו הכולל של המחסן לא יקטן מ-4 מ"ר נטו ולא יהיה גדול מ-10 מ"ר נטו, וייחשב כשטח שירות עילי המשותף לבעלי יחה"ד באותה הקומה.
- לחילופין, באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים, ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת להקמת מחסנים, עד 10 מ"ר נטו לכל יח"ד, שיירשם כשטח שירות תת קרקעי ויוצמד ליח"ד המאושרות בהיתר.
- לא תותר בניית מחסנים בקומת עמודים מפולשת.

תכנית **רג/מק/340/ג/19** שפורסמה למתן תוקף בעיתונות מיום 24.2.2006[7]. התוכנית מאפשרת להוסיף שטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב -1992 ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13(ב)(2) לתקנות הנ"ל, להוסיף שטחי שרות בחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת המצוינים בתקנון רג/340/ג.

תכנית **רג/מק/340/ג/21/א** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5561 מיום 30.7.2006. התוכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמת גן, בכל אזורי המגורים בבנייה רוויה בהם ניתן לבנות חדרי יציאה לגג על פי תוכנית רג/340/ג/21. להלן עיקרי התוכנית:

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחי בניה עיקריים המותרים עפ"י תוכניות תקפות בין הקומות השונות בבניין (לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון), ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבניין, ללא שינוי בקווי בניין ובמספר הקומות.
- הוועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בנייה עיקריים מהקומות השונות להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים עפ"י תוכנית רג/340/ג/21.

תכנית **רג/340/ג/1/3** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5629 מיום 15.2.2007.

בהתאם להוראות התוכנית, באזורי מגורים ב', ב' מיוחד, מגורים ג', ג' מיוחד ואזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית ו/או חזית חנויות, ניתן יהיה להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0), על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף. בכל האזורים שעליהם חלה תוכנית זו, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.

תכנית **רג/מק/340/ג/2/3** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5837 מיום 5.8.2008.

התוכנית קובעת כי בכל אזורי המגורים, למעט אזור צמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש בתוכנית מפורטת גובה קומת המרתף, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין.

תכנית **רג/מק/340/ג/33** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5931 מיום 16.3.2009.

התוכנית קובעת כי בכל אזורי המגורים (למעט אזורים צמודי קרקע), תותר הבלטת הבניין בקו בנין קדמי ואחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה.

[7] התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5462 מיום 27.11.2005.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תכנית **רג/מק/340/ג/38** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6101 מיום 24.6.2010.

התוכנית מגדילה את מספר יחידות המגורים באזור מגורים ב' מ- 6 יח"ד ל- 500 מ"ר מגרש ל- 6 יח"ד ל- 450 מ"ר מגרש, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות. בכל מקרה שבחישוב מספר יחידות הדיור התקבל חלק שהוא 50% ויותר, הוא יעוגל ליחידת דיור שלמה.

תכנית **רג/340/ג/30** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6140 מיום 7.10.2010. התוכנית חלה על מבנים עליהם חלה תמ"א 38 והיא כוללת מתן הקלות נוספות על ההקלות אשר נתנו במסגרת תמ"א 38, ועיקרן תוספת זכויות בניה לקומה נוספת מעבר לתמ"א 38.

בהתאם להוראות התוכנית תוקף התוכנית הוא ל-5 שנים מיום אישורה כחוק. אלא אם כן החליטה הוועדה המחוזית על הארכת תוקפה ב- 5 שנים נוספות.

בהתאם להחלטת מליאה מספר 825 מיום 3.8.2015, הוחלט להאריך את תוקפה של התוכנית בחמש שנים נוספות מיום 7.10.2015 (מועד פקיעת התוכנית) או עד לאישורה של תוכנית רג/מק/ג/53, לפי המוקדם מבניהם.

תוקפה של תוכנית רג/340/ג/30 פג ביום 7.10.2020[8].

תמ"א 38, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5397 מיום 18.05.2005. התוכנית הנה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. התוכנית קובעת הוראות בדבר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

תיקון מס' 1א' לתמ"א 38, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5704 מיום 16.08.2007. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38, וקובעת הוראות המבהירות את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א, לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

תיקון מס' 2 לתמ"א 38, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6069 מיום 10.03.2010. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א, בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש. עפ"י הוראות התוכנית רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980, ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות בניה עפ"י סעיפים 14-11 לתמ"א, אם התקיימו בין היתר, התנאים הבאים:

- ייעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום, בתוספת שטחי הבניה האמורים בתוכנית זו.
- קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש והצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

תיקון מס' 3 לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6430 מיום 11.06.2012. תוכנית זו מהווה שינוי לתמ"א 38, תמ"א 1/38/א ותמ"א 2/38.

הוראות לתוספת בניה למבנה קיים:

סגירה ומילוי קומה מפולשת

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבנייה.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

[8] ר' מדיניות הועדה המקומית רג/מד/38/א.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך תוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

הקמת קומה חלקית על הגג

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת בנייה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בנייה בהתאם לתוכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

הרחבת קומות קיימות בבניין

- הרחבת קומות תתאפשר בתנאי שקווי הבניין עפ"י תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו – 3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב דירתי מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.

חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות

- חלה על מבנה הבנוי בפועל תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבנייה לדרישות התקן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ניתן היתר בנייה מכוח התוכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בנייה למבנה לצורך חיזוקו).

הריסת מבנה והקמתו מחדש

- ייעוד המבנה ושטחי הבנייה יהיו לפי התוכניות המפורטות בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתוכנית זו.
- חלה במקום תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו זכויות בנייה מכוח התוכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכוח סעיפי תוכנית התמ"א.
- המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

תיקון מס' 3א' לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7400 מיום 13.12.2016. התוכנית קובעת הוראות בנושא חישוב שטחי בניה במסלול של הריסה ובנייה ומחדש. להלן ריכוז תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין והטעונה חיזוק.
- תוספת עד 3.5 קומות מורחבות[9] בהתאם לבינוי הקיים:

לבניין קיים בן קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שתי קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שלוש קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן ארבע קומות ומעלה – תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
לעניין התוספות לעיל, נקבעו ההוראות הבאות:

- קומה תת קרקעית לא תבוא במניין הקומות הקיימות לעיל.
- קומה חלקית על גג בניין קיים ששטחה פחות מ – 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי בפועל (שטח הסגור ב- 3 קירות לפחות) מהווה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת – תובא בחשבון במניין הקומות הקיימות לעיל. לגבי קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי נמוך מ- 50% משטחה של קומה טיפוסית קיימת או שאין בה בינוי כלל, ניתן להחשיב את הקומה במניין הקומות ולוותר על השלמה של שטחי הבנייה בקומה זו, או לחילופין לא להחשיב את הקומה במניין הקומות ולבקש השלמה של שטחי הבנייה בקומה זו.

- תוספת שטחי בניה אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת – בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך בניית מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שתיבנה.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות (חניה ע"פ חוק, שטחי שירות ושטחים טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד שתיבנה והכל בשיעור שעד פי 3 משטח המגרש).

לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית כדלקמן:

להתיר הקמת של קומות נוספות מעבר לקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות ע"פ הפירוט הבא: 1.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת; 2.5 קומות נוספות – אם

[9] קומה טיפוסית מורחבת מוגדרת כשטחה של קומה טיפוסית בנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב – 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות; 3 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות; 3.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר;

אין באמור בפסקה זו, כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי חוק, מהתוכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, ויחולו לעניין זה הוראות התקנות. כן נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה בקווי בנין השונים מהקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש.

בין היתר נקבע בס' 23 לתמ"א 38 (על תיקונה), כי מוסד תכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, ע"פ הוראות תכנית זו. בתכנית המפורטת ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בקשר לשטחי הבניה, יחידות דיור, גובה הבניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

אושרה תכנית לפי ס' 23, לא יחולו הוראות ס' 14-11א' בתכנית על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה. קבעה תכנית לפי ס' 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות ס' 11, 12, 14, 14א בתמ"א, ע"פ העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8. מצב הרישוי

8.1 מסמכי רישוי

מסמכי רישוי רלבנטיים שאותרו בתיק הבניין המקוון באתר ההנדסי של עיריית רמת גן:

- רישיון מס' 8439 מיום 25.8.1965 ותכנית היתר הנלווית לו, שמהותו: ***"הקמת בניין מגורים מעל גבי עמודים המכיל 6 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ.א. בשטח כולל 436.68 מ"ר."***

להלן שטחי המבנה מתוך תוכנית הבקשה להיתר (השטחים במ"ר):

קומה	מוצע
קרקע תחתונה	15
א	14.59
ב	145.56
ג	145.56
ד	145.56
מרפסות	225.18
סה"כ	691.45

- תעודת גמר מס' 2205 מיום 28.2.1967.
- היתר מס' 10163 מיום 12.12.1995 ותוכנית היתר הנלווית לו, שמהותו: ***"לבצע עבודות סלילה בקומת העמודים עבור 6 מקומות חניה לדיירי הבית."***

8.2 עילת המימוש הנוכחי

ביחס לבקשה מס' 202100604 הנדונה, ניתן ביום 14.7.2025 היתר מס' 2025213, במסגרתו הותר: ***"הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ובו 6 יח"ד. בניית בניין חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (10 קומות ברוטו), ובו סה"כ 15 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף חניה הכולל 15 חניות + חניית נכים לא מוצמדת."***

בקשה להיתר מס' 202100604 המהווה עילת המימוש הנוכחי, נדונה מספר פעמים בוועדת המשנה. להלן תקציר ההחלטות:

- החלטת ועדת המשנה ישיבה מספר 2022015 מיום 3.8.2022:

מהות הבקשה: ***"הריסת בניין קיים בן 4 קומות ובו 6 יח"ד. הקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע הכוללת דירת גן + קומת גג לדירת גג, 2 מרתפי חניה, 3 מכפלי חניה. חניון משותף עם רחובות הנהר 6 סה"כ 15 יח"ד ו- 16 חניות."***

החלטת הועדה בהודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

"1. תוספת יח"ד וזכויות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה: לסרב. בהתאם לחישוב ולחוו"ד הפרוגרמתית אין הצדקה לאשר.
2. תוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה: לאשר. תואם מסמך מדיניות הוועדה לתמ"א 38.
3. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה: לאשר. תואם מסמך מדיניות הוועדה לתמ"א 38.
4. הקלה בקו בניין אחורי מערבי 3 מ' במקום 5 מ' מגבול מגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה: לאשר. תואם מסמך מדיניות הוועדה לתמ"א 38.
5. הקלה בקו בניין צדדי צפוני ומזרחי 3 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה: לאשר. תואם מסמך מדיניות הוועדה לתמ"א 38.

החלטת הועדה בהקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

"1. תוספת קומה לצורך ניצול זכויות תב"עיות בהתאם לסעיף 8ב' בתקנות סטייה ניכרת: לסרב. לא תואם מדיניות הוועדה לתמ"א 38.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

2. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.9 מ' לעומת 3.5 מ' המותרים על פי תוכנית: לאשר. לשם תכנון מיטבי ומעבר מערכות טכניות.
3. הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה של 3.1 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תוכנית הקובעת כי גובה קומת הגג תהיה זהה לגובה קומה טיפוסית: לאשר. לשם תכנון מיטבי.
4. הגבהת גובה קומת לובי וקומת קרקע עד לגובה של 3.1 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תוכנית: לאשר. לשם תכנון מיטבי ומעבר מערכות טכניות.
5. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתוכנית רג/340/ג לצורך שיפור תכנון: לאשר. לשם תכנון מיטבי בתוך הדירות.
6. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים: לאשר. אין מניעה תכנונית לאשר החדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון עד להשלמת המרתפים. (...)
7. הוספת 1 קומת מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התוכנית, סה"כ 2 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש: לאשר. לשם עמידה בתקן חניה.
8. הקלה לנסיגה של מבנה יציאה לגג ממעקה הגג 0 מ' במקום 1.2 מ': לאשר. בשל צורתו של המגרש, לתכנון מיטבי בחזית אחורית בלבד.
9. בניית מרתף חניה משותף עם חלקה 422 – רחובות הנהר 6 ומתן זיקת הנאה הדדית בין שתי חלקות אלו: לאשר. לשם תכנון מיטבי והפחתת אזורי מעבר כלי רכב במדרכה.
10. הגדלת תכסית קומת מרתף מעל ל- 85% לשם מתן פתרון חניה מלא בניגוד להנחיות מרחביות ולמדיניות העירייה: לסרב. נוגד מדיניות הוועדה לתמ"א 38.
11. מילוי אדמה גננית מעל מרתף מתחת ל- 1.2 כנדרש בהנחיות המרחביות: לסרב. נוגד הנחיות מרחביות, בתאום מול יועצת הנוף של העירייה.
12. הקטנת שטח חדר אופניים בניגוד להנחיות מרחביות: לאשר חלקית. ניתן לאשר חדר אופניים ועגלות בשטח של 1.2 מ"ר ליח"ד.

במסגרת הבקשה אושרו בתנאים:

"1. מאושרות עד 13 יח"ד.
2. 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (סה"כ 9 קומות ברוטו) ומעל שני מרתפי חניה משותפים עם המרתפים שבכתובת רחובות הנהר 6.
3. שטח עיקרי: עד 1,594.41 מ"ר עפ"י החישוב המוצג.
4. (...)"

- החלטת ועדת המשנה ישיבה מספר 2023001 מיום 10.1.2023, במסגרתה צוין כך:

"1.הבקשה נדונה בוועדת המשנה מספר" 2022015 בתאריך 3.8.2022. בבקשה מוצע 15 יח"ד, הועדה אישרה 13 יח"ד בהתאם למכפיל השכונתי.
2. בתאריך 12.12.12 התקבל מייל מעו"ד אור מור מטעם המבקש, לדון שוב בבקשה לעניין חישוב הצפיפות מאחר ובוטלו המכפילים."

החלטת ועדת המשנה הנה כדלקמן:

"להשאיר את החלטת הועדה מיום 3.8.2022 על כנה למעט סעיף 1 אשר ישונה ל:
1. מאושרות עד 15 יח"ד על פי חישוב תבנית הבינוי ב- 9 קומות ברוטו.
2. מאושר ביטול הנסיגה בקומת הגג בחזית האחורית לשיפור תכנון."

- החלטת ועדת המשנה בישיבה מספר 2024002 מיום 23.1.2024, במסגרתה צוין כך:

"בתאריך 7.1.2024 התקבל מכתב מעו"ד אור מור בשם מגיש הבקשה, להלן עיקרי המכתב: הבקשות להיתר הן חלק ממתחם של ארבעה בניינים (רות 3 ו-5 ורחובות הנהר 6 ו-8) אשר נדונו בוועדה והוחלט על בינוי של 10 קומות ברוטו, כאשר קומת הקרקע מפולשת לשם יצירת זיקות הנאה לציבור. אלא שבפועל אושרו הוראות בינוי שונות בין הבקשות ועל כן אנו מבקשים לבצע אחידות ולהשוות אותן לכלל המתחם."

החלטת הועדה בהודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38:

"1. תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה: לסרב. מלוא זכויות הבניה נתנו בהתאם לחישובים המוצגים."

החלטת הועדה בהקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

"1. תוספת קומה לצורך זכויות תב"עיות בהתאם לסעיף 8ב' בתקנות סטיה ניכרת: לאשר. לשם שיפור תכנון.
2. הוספת 1 קומת מרתף מעבר לשתי קומות המרתף אשר אושרו בוועדה, סה"כ 3 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש: לאשר. לשם עמידה בתקן חניה ולביטול מכפילי חניה.
3. הקלה לזיקת מעבר בין חלקה 422 לחלקה 420 ובניית מרתף משותף: לאשר לשם מעבר במרתף חניה משותף."

החלטת ועדת המשנה הנה כדלקמן:

"להשאיר את החלטת ועדת המשנה מספר 2022015 מתאריך 3.8.2022 על כנה למעט: סעיף 2 ישתנה ל- מאושרות 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (סה"כ 10 קומות ברוטו) ומעל שלושה מרתפי חניה משותפים עם המרתפים בכתובת רחובות הנהר 6. ללא יח"ד בקומת הקרקע.
סעיף 6 ישתנה ל- תקן חניה 1:1 בתוספת חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז ובלבד שזו מעל 120 מ"ר".

- החלטת ועדת המשנה בישיבה מספר 2024009 מיום 23.6.2024:

"להשאיר את החלטת ועדת המשנה מספר 2022015 מתאריך 3.8.2022 על כנה למעט: סעיף 3 ישתנה ל: מאושרים 1,638.89 מ"ר שטחים עיקריים."

להלן פירוט שטחי הבנייה המבוקשים, מתוך תוכנית הנלווית להיתר (יוער כי בשומות הצדדים הובאו בחשבון שטחים התואמים את תכנית ההגשה. הכרעה זו נערכה בהתאם לשטחים המופיעים בתוכנית הנלווית להיתר וכמפורט להלן):

הקומה	למטרות עיקריות				למטרות שירות				
	מוצע	אחסנה עיקרי	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת
-3							2.74	17.60	
-2								19.20	
-1								19.16	
0								85.75	126.57
1	184.59	12.00	1.48	198.07	18.00	6.71		21.14	
2	184.59	12.00	1.48	198.07	18.00	6.71		21.14	
3	184.59	12.00	1.48	198.07	18.00	6.71		21.14	
4	184.59	12.00	1.48	198.07	18.00	6.71		21.14	
5	184.59	12.00	1.48	198.07	18.00	6.71		21.14	
6	184.59	12.00	1.48	198.07	18.00	6.71		21.14	
7	144.24	12.00	1.51	157.75	18.00	6.62		21.15	
8	147.64			147.64				21.15	
9	133.4	6.00	0.74	140.14	9.00	3.34		16.96	
10								17.30	
מעל הקרקע	1532.82	90.00	11.13	1633.95	135.00	50.22		289.15	126.57
מתחת הקרקע							2.74	55.96	
סה"כ המבנה	1532.82	90.00	11.13	1633.95	135.00	50.22	2.74	345.11	126.57

הקומה	למטרות שירות				סה"כ שטחי בניה	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	בריכת שחיה
	מערכות טכניות ומ. שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	סה"כ					
-3	36.00		369.56	425.90	425.9				
-2	0.69		400.38	420.27	420.27				
-1			401.1	420.26	420.26				
0	44.30	14.23		270.85	270.85				
1	1.68			47.53	245.6	19.33			
2	1.68			47.53	245.6	19.33			
3	1.68			47.53	245.6	19.33			
4	1.68			47.53	245.6	19.33			
5	1.68			47.53	245.6	19.33			
6	1.68			47.53	245.6	19.33			

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7	2.21			205.73	47.98			41.24	19.05		
8	2.21			171	23.36						
9	2.10			171.54	31.40			94.38			
10				17.30	17.30			41.96		26.23	16.12
מעל הקרקע	60.90	14.23		2310.02	676.07			177.58	135.03	26.23	16.12
מתחת הקרקע	36.69			1266.43	1266.43	1171.04					
סה"כ המבנה	97.59	14.23		3576.45	1942.50	1171.04		177.58	135.03	26.23	16.12

9. המצב המשפטי

נסח רישום

הועבר לעיוני נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, שהופק ביום 18.3.2025, באמצעות האינטרנט, ממנו עולים לגבי חלקה 420 בגוש 6207, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח החלקה: 412 מ"ר

פירוט תתי החלקה:

תת חלקה	שטח (מ"ר)	קומה	חלק ברכוש המשותף
1	61	ראשונה	1/6
2	61	ראשונה	1/6
3	61	שניה	1/6
4	61	שניה	1/6
5	61	שלישית	1/6
6	61	שלישית	1/6

בעלויות: רשומות ע"ש גורמים פרטיים שונים.

הערות: על תתי החלקה רשומות הערות אזהרה תמ"א 38, לטובת תמיר נדל"ן מתחם חרות בע"מ.

קיים תקנון מצוי.

10. שומות הצדדים

רכיב	מועד קובע	השבחה - שומת המשיבה	השבחה - שומת המבקשת
רג/340/ג'	29/08/1980	₪50.44	₪50.44
רג/340/ג'/15	03/03/2006	₪92,052	₪17,092
תמ"א 38 - תיקון 3א'	03/08/2022	₪348,369	לא חלה השבחה
הקלה להגבהת קומת גג	03/08/2022	₪24,310	₪3,884
הקלה לביטול מרפסות שירות	03/08/2022	₪114,750	לא חלה השבחה
הקלה לאיחוד מרתפי חניה	03/08/2022	₪759,829	לא חלה השבחה
הקלה לתוספת קומה	23/01/2024	₪1,166,495	₪294,515

הערה – ההשבחה המוצגת לעיל בגין תוכנית רג/340/ג' הנה למימוש מלא. לאור מימוש קודם בנכס, בחישוב ההיטל הצדדים הציגו חיוב של 21.02 ₪, המהווה חיוב בעד 5/6 חלקים ברכוש המשותף.

תחשיבי הצדדים – ר' פירוט בהמשך.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת השומה. יובהר, כי הרכיבים להלן מצטרפים לעקרונות, לגורמים ולשיקולים המפורטים בפרק 12 להלן.

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[10], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה, וזאת על בסיס בחינת השווי המתקבל בשימוש המיטבי במקרקעין, ערב אישור התוכנית – ב"מצב הקודם", ובסמוך לאחר אישורה – ב"מצב החדש".

במקרה הנדון ההשבחה נבחנת לגבי אישור תוכנית, רג/340/ג', רג/340/ג'/15, תמ"א 38 (על החלק בהשבחה מעבר ל- 2.5 קומות פטורות, ובשיעור היטל של 25%) ואישור הקלות.

הובא בחשבון כי ההקלות הנדונות אושרו על ידי ועדת המשנה במועדים שונים, ובכלל זה כי ההקלה לתוספת קומה אושרה לאחר אישור הזכויות מתמ"א 38.

ג. מיקום החלקה בשכונת "חרוזים" ברמת גן, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה לרבות שטחה וממדיה.

ה. מאפייני הבינוי הקיים בחלקה, לרבות: השטח הבנוי, מספר הקומות הקיימות, מצבו הפיסי הכללי של המבנה.

ו. המצב התכנוני ומצב הרישוי – כמפורט לעיל.

בהתאם להיתר הנדון ובהתאם להיתר מס' 2025212 שהוענק לנכס בגו"ח 6207/422 (רח' רחובות הנהר 6), יוקמו בתחום החלקות מרתפי חניה משותפים. הובאו בחשבון מאפייני החלקות והתכנון המוצע.

ז. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

בהתאם לשומת המשיבה, ביחס למימושים קודמים הובאה בחשבון עסקת מכר משנת 1994 בתת חלקה 3[11]. בהתחשב בכך ששמאי המבקשת ציין כי אינו חולק על עמדת המשיבה ביחס למימושים קודמים, תחושב ההשבחה עקב אישור תוכנית רג/340/ג' ביחס ל- 5/6 מהחלקים ברכוש המשותף.

ח. ערכי שווי לנכסים רלבנטיים במועדים הקובעים.

במסגרת קביעת השווי לתחשיב ההשבחה, נבחנו הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים. כן אותרו נתונים רלבנטיים נוספים ע"י הח"מ.

---

[10] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.
[11] בשומת המשיבה צוין כי בהתאם למועד הרישום בטאבו המאומת על ידי דיווחים באתר רשות המיסים, לא אותרו עסקאות במקרקעין שבנדון. יחד עם זאת, בנסח הרישום מופיעה עסקת מכר משנת 1994 לגבי תת חלקה 3.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים אציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים בקשר לפרטי הנכס, המצב המשפטי, התוכניות החלות לגבי הנכס, השטחים המבוקשים למימוש, מהות ההקלות שהתבקשו והמועדים הקובעים לחישוב ההשבחה.

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי בהתאם למימוש המבוקש לא חלה השבחה עקב אישור תוכנית רג/340, רג/340/ג'/1, רג/340/ג'/3, רג/340/ג'/11, רג/340/ג'/19, רג/340/ג'/21, רג/340/ג'/2/3, וכן כי לא חלה השבחה עקב אישור ההקלה להגבהת גובה קומת המרתף, הקלה להגבהת גובה קומת הקרקע, הקלה להחדרת עוגנים זמניים, הקלה לתוספת קומת מרתף, הקלה לנסיגה בקומת הגג והקלה להקטנת שטח חדר אופניים.

יצוין כי בפני הח"מ התקיים הליך נוסף (מינוי 1361-2025) ביחס לחלקה 422 בגוש 6207, רח' רחובות הנהר 6, אשר מרתפי החניה המתוכננים בה יוקמו במשותף עם הנכס הנדון.

<u>להלן תיאור הסוגיות שבמחלוקת כפי שעלו מכלל המסמכים שעמדו בפני ומהטענות שהועלו בישיבה, דיון והכרעה בהן</u>:

12.1. <u>אופן חישוב הזכויות</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין את החלטת ועדת הערר 5400/15 אקו סיטי נ' גבעתיים וחישב את השטח לניצול כדלקמן:

שטח מבוקש:	1,634.93 מ"ר.
שטח מכוח תמ"א:	927.06 מ"ר כפוף להחלטת וועדה – בפטור מלא (13 מ"ר ליח"ד בהיתר (6 יח"ד) + השלמת קומה מפולשת + 2.5 קומות מורחבות.
יתרה מנוצלת במ"ר (מיוחס לתב"ע):	707.87 מ"ר.
שטח תב"ע/היתר הגדול מבניהם:	סה"כ בנויים כ- 637.5 מ"ר עיקרי סחירים ללא מדרגות[12].
היתרה:	70.37 מ"ר עפ"י מימוש.
שטח מחסנים:	36 מ"ר לפי תב"ע ג'15 (6 יח"ד ל- 450 מ"ר).
שטח שנותר לניצול לפי תיקון 3א':	34.37 מ"ר, היטל השבחה בשיעור של 25%.

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי הציג את אופן חישוב סל הזכויות הפטור והשטחים לחיוב כדלקמן:

זכויות מכוח תב"ע/היתר	
שטח קיים בהיתר	**637.5**
זכויות מכוח תמ"א בפטור	
מספר יח"ד קיימות	6
תוספת שטח עבור כל יח"ד בנויה	13
סה"כ תוספת שטח לדירות קיימות	78
שטח קומה טיפוסית בהתאם להחלטת ועדה מיום 23.6.2024	220.62
שטח קומה מורחבת בהתאם להחלטת ועדה מיום 23.6.2024	246.62
תוספת קומות מורחבות פטורות	2.5
סה"כ זכויות פטורות מכוח תמ"א	616.55
השלמת קומה מפולשת בהתאם להחלטת הוועדה מיום 23.6.2024	232.51

[12] השמאי ציין כי בהתאם להיתר מס' 8439 שטח קומה טיפוסית הנו 145.56 מ"ר*3 קומות + שטחי מרפסות מקורות של כ- 75 מ"ר לקומה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

סה"כ זכויות מכוח תמ"א 38	**927.06**
סה"כ סל זכויות פטור	**1,564.56**
שטח עיקרי מוצע בבקשה להיתר הנדונה	1,634.93
יתרת שטח לחיוב	**70.37**

שמאי המבקשת ציין כי אינו חולק על עמדת שמאי המשיבה כי יש לחייב בגין שטח של 36 מ"ר למחסנים למועד הקובע של תוכנית רג/340/ג'/15, כך שבהתאמה מתקבלת יתרת שטח לחיוב של 34.37 מ"ר לחיוב מכוח תיקון 3א'.

<u>הכרעה</u>

הצדדים הציגו עמדה זהה לאופן חישוב "סל הזכויות" והגיעו למסקנה כי השטח לחיוב הנו בהיקף של 70.37 מ"ר, מתוכו ייחסו שטח של 36 מ"ר למחסנים ושטח של 34.37 לתמ"א 38 תיקון 3א'.

בחישוב "סל הזכויות" הצדדים הביאו בחשבון את שטח המבנה הקיים – 637.5 מ"ר (כ- 154%) אשר שטחו עולה על הזכויות המוקנות מתוכנית – 498.52 (121%).

סעיף 14א' לתמ"א 38 קובע כדלקמן:

"הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה כאמור בסעיפים 8 ו- 9, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם לאמור בסעיפים 12, 14 או לפי הקבוע בסעיף קטן (א) לפי העניין;

על אף האמור בסעיף 13, <u>חלה במקום תכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התוכניות כאמור בנוסף על הזכויות</u> מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21, ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיפים קטנים (א1)-(ו)."

דומני כי לשונו של סעיף 14א' מתיישבת עם המסקנה, לפיה בנוסף על הזכויות המוקנות מתמ"א 38 יובאו בחשבון זכויות מתוכניות תקפות. כמו כן, מעיון בהחלטות ועדת המשנה במסגרתן אושר המימוש הנדון, עולה כי הוועדה אישרה במסגרת "סל הזכויות" שטח של 498.52 מ"ר מכוח תוכניות תקפות (121%). יצוין כי אופן חישוב זה תואם את מדיניות הוועדה המקומית[13] לפיה שטחי הבנייה המרביים יחושבו לפי תוכניות תקפות.

סבורני כי בעת שהמבנה הקיים נהרס ותחתיו נבנה מבנה חדש, יש להתייחס לזכויות התקפות ולא ניתן להכליל בסל הזכויות שטחים שמקורם אינו מתוכניות החלות במועד אישור הבקשה להיתר. על כן, לא מצאתי לנכון לקבל את עמדת הצדדים ביחס להכללת שטח המבנה הקיים ב"סל הזכויות", ובחישוב "סל הזכויות" להלן יובאו בחשבון הזכויות מתכנון תקף.

יצוין כי ההתחשבות בשטחים שמומשו במבנה הקיים, מעבר לזכויות המוקנות מתב"ע במועד אישור הבקשה להיתר, באה לידי ביטוי בחישוב המצב הקודם מול המצב החדש, ובכך למעשה מתקבל "זיכוי" בגין השטחים העודפים שאינם כלולים ב"סל הזכויות".

להלן אופן חישוב הזכויות:

[13] ר' מדיניות הוועדה המקומית רג/מד/38/א, ישיבה מספר 2021003 מיום 1.2.2021.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שטח חלקה (מ"ר)		412
מספר יח"ד קיימות		6
מספר יח"ד מבוקשות		15

תב"ע

שטח תב"ע	121%	498.52
מחסנים עבור יח"ד קיימות		36
מחסנים עבור יח"ד חדשות		54
סה"כ תב"ע		**576.52**

תמ"א

תוספת שטח לדירות קיימות	78
שטח קומה טיפוסית	220.62
שטח קומה מורחבת	246.62
תוספת 3 קומות מורחבות	739.86
סגירת ק.עמודים	232.51
סה"כ תמ"א	**1050.37**

סה"כ זכויות תב"ע ותמ"א	**1638.89**

שטח פטור ושטח לחיוב

תב"ע	498.52
תוספת שטח לדירות קיימות	78
2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	616.55
סגירת ק.עמודים	232.51
סה"כ שטח פטור	**1425.58**
שטח מבוקש	**1633.95**
שטח לחיוב	**208.37**

הואיל ובמקרה הנדון מבוקשות לניצול זכויות למחסנים דירתיים מכוח תוכנית רג/340/ג'/15, אשר טרם מומשו, הרי שהחיוב בעדן ייערך בהתאם לפס"ד "פמיני". כמו כן, הובאה בחשבון העובדה כי הניצול מתוכנית זו הנו בעבור שטחי מחסנים דירתיים ליח"ד קיימות (6 יח"ד) במועד הקובע לתוכנית (3.3.2006) ובעבור יח"ד שנוספו (9 יח"ד) עם אישור הבקשה להיתר מכוח תמ"א 38 (3.8.2022). אי לכך, ובהתאם לבר"מ 2866/14 הילדה גוזלן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, ההשבחה עבור הזכויות למחסנים דירתיים ביחה"ד שנוספו עם אישור הבקשה להיתר, תיוחס למועד אישור ההיתר ע"י ועדת המשנה.

השטחים לחיוב ייוחסו בהתאם למועדים הקובעים השונים, כפי שיפורט להלן בהרחבה. לצורך הפשטת הדיון מובא להלן, בתמצית, אופן חישוב השטח לחיוב (208.37 מ"ר):

- 36 מ"ר – ההשבחה תיבחן למועד הקובע לתוכנית רג/340/ג'/15 (3.3.2006), ביחס לשטחי המחסנים עבור יח"ד קיימות (6 יח"ד X 6 מ"ר).
- 54 מ"ר – ההשבחה תיבחן למועד הקובע לתמ"א 38 (3.8.2022), ביחס לשטחי המחסנים עבור יח"ד חדשות (9 יח"ד X 6 מ"ר).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- 108.18 מ"ר – ההשבחה תיבחן למועד הקובע לתמ"א 38 (3.8.2022, טרם ההקלה לתוספת קומה), לאחר שהובא בחשבון הבינוי האפשרי במדרגה זו (שטח אפשרי לניצול במדרגה זו 1,623.76 מ"ר[14] בניכוי שטח פטור בהיקף של 1,425.58 מ"ר ובניכוי שטחי המחסנים).
- 10.19 מ"ר – ההשבחה תבחן למועד אישור ההקלה לתוספת קומה (23.1.2024), לאחר שהובא בחשבון הבינוי במצב קודם אל מול הבינוי במצב חדש (שטח מבוקש 1,633.95 מ"ר בניכוי שטח של 1,623.76 מ"ר במצב קודם).

12.2. <u>תוכנית רג/340/ג'</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי התוכנית קבעה אחוזי בניה הכוללים מרפסות. כמו כן, הזכויות במצב החדש נמוכות מהשטח הבנוי בפועל (שטח המבנה הקיים הנו כ- 437 מ"ר + מרפסות מקורות). על כן הובאה בחשבון השבחה לסגירת מרפסות הזמינה למימוש מידי.

שווי – השמאי ציין כי בהתאם לשומות מכריעות בסביבת הנכס השווי הנו בגבולות של כ- 200 $/מ"ר מבונה המשקפים שווי של כ- 1.12 ₪/מ"ר מבונה (לא הוצג פירוט).

תחשיב – להלן התחשיב שהוצג על ידי שמאי המשיבה:

מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח מרפסות בהיתר בניה	225.18	0.8	180.14
מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח מרפסות שהפך לשטח עיקרי	225.18	1.0	225.18
שטח לחיוב			45.04
שווי למ"ר			₪1.12
ההשבחה			**₪50.44**

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי ציין כי התוכנית משנה את זכויות הבניה ל- 105% ב- 3 קומות תוך הכללת שטח חדר מדרגות של 12 מ"ר בשטח הבניה. בנוסף התוכנית מאפשרת הקמת חדר על הגג בשטח של 12 מ"ר. כמו כן, התוכנית קובעת כי הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא טרם כניסתה לתוקף של התוכנית.

השמאי טען כי בפועל, המרפסות בכל הדירות נסגרו זה מכבר וחלקן נמכרו בעסקאות מכר קודמות כך שיש לחשב את שטחן בשווי מלא, כפי שרואה אותם כל אדם מהיישוב. בעסקאות המכר נגזר מחיר הדירה ככזה הכולל את שטח המרפסת כשטח עיקרי.

לחלופין, השמאי ציין כי מאחר ושטחי הבנייה הקיימים בפועל (637.5 מ"ר) כוללים גם את שטחי המרפסות שנסגרו (225.15 מ"ר), מטעמי זהירות, הוא חישב את ההשבחה לסגירת מרפסות כפי שחושב בשומת המשיבה (הוצג תחשיב זהה לתחשיב המשיבה).

[14] ר' קביעתי ביחס לשטח אפשרי לניצול - בס' 12.4 בהמשך.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי תוכנית רג/340/ג' הנה התוכנית הסטטוטורית הראשונה, המאפשרת להכליל את אחוזי הבניה כולל שטחי המרפסות ולהמיר אותם לשטח עיקרי "רגיל".

לעמדת השמאי, לעניין היטל השבחה, אין כל משמעות לטענה כי שטחי המרפסות נסגרו זה מכבר ונמכרו בעסקאות מכר כשטח עיקרי מלא. בהעדר מתן היתר בניה לשינויים אלו, הרי שפעולתם של בעלי הזכויות הינה הוכחה נוספת להשבחה "דה פאקטו", עליה נדרש היטל השבחה.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

לגבי מהותו של השטח העיקרי במצב הקודם, השמאי סבר כי יש להתייחס למרפסות סגורות בדומה לכל שטח אחר ולכלול אותן בשטח עיקרי.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

השמאי הפנה לתגובתו בה הוצג תגזיר מתוך ההיתר להקמת המבנה, הכולל במפורש שטחי מרפסות. השמאי ציין כי לפעמים קיים שטח שהוא סחיר אך הדבר אינו רלוונטי לעניין היטל השבחה, בו נבחן הרישוי. במקרה הנדון רשום במפורש שטח בנוי ושטח מרפסות, ולכן יש לחייב בגין סגירת המרפסות.

<u>הכרעה</u>

התוכנית הנדונה אפשרה בין היתר, סגירת מרפסות אשר ההיתר להקמתן ניתן טרם כניסת תוכנית זו לתוקף. שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לשטחי המרפסות במקדם 0.2 (מקדם 0.8 במצב קודם ומקדם 1.0 במצב חדש). שמאי המבקשת טען כי בפועל שטחי המרפסות נסגרו וכי השוק נוהג לייחס להן שווי של שטח עיקרי. לחילופין, שמאי המבקשת הציג תחשיב זהה לתחשיב המשיבה.

הואיל והתוכנית הנדונה הקנתה תוקף חוקי לסגירת המרפסות והפיכתן לשטח אינטגראלי בדירה, וכן בהעדר היתרים לסגירת שטח המרפסות או ראיה אחרת כי במצב הקודם ניתן היה לסגור את שטח המרפסות, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, וההשבחה תחושב ביחס לאפשרות לסגירת מרפסות.

שווי – שמאי המשיבה ושמאי המבקשת (בעמדתו החלופית) הביאו בחשבון שווי של 200 $. בהתאם לביטאון "מקרקעין וערכם, אפריל 1980, מחיר קרקע לחדר בבנייה רוויה ברמת גן הנו בין 250,000 ל"י לבין 120,000 ל"י (שווי ממוצע של 0.74 ₪), ובהתאם לביטאון "מקרקעין וערכם, דצמבר 1980, מחיר קרקע לחדר בבנייה רוויה ברמת גן הנו בין 25,000 שקל לבין 50,000 שקל (שווי ממוצע של 1.5 ₪). בהתחשב בחדר מגורים בשטח אקו' של 25 מ"ר בממוצע, יובא בחשבון שווי של 1.12 ₪, בדומה לגישת הצדדים.

יצוין כי בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון המקדמים האקו' שהובאו בחשבון על ידי הצדדים ביחס לשטח המרפסות במצב הקודם ובמצב החדש, לאחר שאלו נמצאו על ידי סבירים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.3. <u>תוכנית רג/340/ג'/15</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי החיוב בעד שטחי האחסנה המבוקשים הנו בשתי פעימות. האחת - בהתאם לסך יחה"ד הניתנות מכוח התב"ע במועד הקובע, דהיינו עבור 6 יח"ד. השנייה - בהתאם לסך יחה"ד הניתנות מכח תמ"א, למועד אישור התמ"א, שכן בהתאם להלכת גוזלן[15] זהו המועד בו "נולדו" הדירות.

דחיה – בתחשיבו השמאי הביא בחשבון דחיה של 9 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.5919).

שווי – השמאי הציג קביעות שמאים מכריעים לנכסים בייעוד אזור מגורים ב', כדלקמן:

שמאית/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	רחובות הנהר 3	6206/155	₪5,300
עאטף עאלם	אסף 34	6206/33	₪5,500
אלי כהן	רות 13	6207/27	₪5,399
ארז כהן	יואב 20	6206/69	₪5,300
גיל הרצברג	אסף 11 פינת איתמר 7	6206/53	₪5,500
יהודה פלד	רות 12	6207/49	₪5,399
דנה שיחור	אסף 29	6206/62	₪5,300
ממוצע (במעוגל)			**₪5,400**

להלן התחשיב שהוצג על ידי שמאי המשיבה:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטחי מחסנים עבור 6 יח"ד	36	0.8	28.8
שווי למ"ר			₪5,400
דחיה - 9 שנים, 6%			59.19%
ההשבחה			₪92,052

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי ציין כי התוכנית מאפשרת בין היתר, בניית תוספת מחסן כחלק מהדירה, בשטח של 6 מ"ר ליח"ד.

דחיה – בתוכנית נקבע כי היא תחול רק על בניה חדשה, כך שיש להביא בחשבון במועד הקובע דחיה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס הנדון.

השמאי ציין כי קיימים מספר גורמים המשפיעים על אורך החיים הכלכליים של מבנה, וביניהם: היחס בין השטח הבנוי לשטח הניתן לבניה עפ"י זכויות הבניה המאושרות; אופן הבינוי הקיים; רמת הבניה ומצבו הפיזי של המבנה; פחת תכנוני בנכס הבנוי; רמת המחירים לקרקע בסביבת הנכס.

טרם אישורה של התוכנית הנדונה, זכויות הבניה בחלקה הן בהיקף של 121% (498.52 מ"ר) + ממ"דים בשטח של 45 מ"ר + חדרים על הגג בשטח של 80 מ"ר + מחסנים בקומת המרתף בשטח של 36 מ"ר (עפ"י תוכנית רג/340/ג'/3 – 6 מ"ר מחסן תת"ק ליח"ד).

[15] ר"מ 14/2866 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

במועד הקובע בנוי בחלקה בניין מגורים שבנייתו הסתיימה בשנת 1967, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט בשטח של 15 מ"ר במרתף. המבנה כולל 6 דירות בשטח כולל של 637.5 מ"ר (154%), לו ניתן להוסיף ממ"דים בשטח של כ- 7.5 מ"ר לדירה (בסה"כ 45 מ"ר) וכן חדרי יציאה לגג בשטח של 80 מ"ר.

במועד הקובע הבניין בבעלות משותפת של 6 בעלי זכויות שונים בחלקים שווים, כך שללא שינוי מהותי בזכויות הבניה אין היתכנות כלכלית להריסת הבניין הקיים. כמו כן, קונה סביר היה מביא בחשבון אורך חיים כלכלי של לפחות כ- 60-70 שנים. לראיה, בשכונה קיימים בניינים רבים שנבנו בשנות ה- 60 והדירות בהם עדיין בשימוש ובסחירות גבוהה.

השמאי הביא בחשבון אורך חיים כלכלי של 65 שנים, המבטא דחיה של 26 שנים עד לתום חייו הכלכליים של הנכס.

כמו כן, לעמדת השמאי יש להביא בחשבון במצב הקודם את שטחי המחסנים מכוח תוכנית רג/340/ג'/3, אשר הותרו לבניה בתת הקרקע ובשטח של 6 מ"ר ליח"ד, ובסה"כ 36 מ"ר. השמאי סבר כי במועד הקובע לתוכנית רג/340/ג'/3 לא הייתה כדאיות בהקמת המרתפים, ועל כן אין לחשב את ההשבחה בגין תוכנית זו.

מקדמים – במצב הקודם השמאי הביא בחשבון מקדם שווי 0.4 למחסן במרתף. השמאי ציין כי מקדם זה ננקט בהכרעת אלי כהן לנכס ברחובות הנהר 14 (גו"ח 6207/32). במצב החדש השמאי אימץ את המקדם שנקבע בשומת המשיבה לשטח המחסן הדירתי (מקדם 0.8).

שווי – השמאי לא חלק על השווי שנקבע בשומת המשיבה (5,400 ₪/מ"ר מבונה) וציין כי שווי זה תואם את ערכי השווי בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה.

להלן התחשיב שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה**	**סה"כ**
מחסנים במרתף	36	0.4	0.22	3.17
מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה**	**סה"כ**
מחסנים דירתיים	36	0.8	0.22	6.33
תוספת שטח אקו'				3.17
שווי מ"ר מבונה				₪5,400
ההשבחה				**₪17,092**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי תוספת השטחים המוקנית למחסן בהיקף של 6 מ"ר לכל דירה קיימת, הינה כשטח אינטגרלי המשולב בדירת המגורים, אשר חושבה בדחייה למימוש. השמאי ציין כי הדחיה אשר הובאה בחשבון בשומת המשיבה, הינה מהארוכות ביותר שנקבעו ברחבי העיר ר"ג (למעט החלטות קיצון).

בנוסף, לעמדת שמאי המשיבה אין לקזז את שטח האחסנה המותר למימוש בקומת המרתף, שכן במועד הקובע לתוכנית זו, המימוש המיטבי במפלס הקרקע הינו הקצאת השטח במלואו לחניה, והשווי כמחסנים תת קרקעיים הינו 0 (אפס).

במועד הקובע לתוכנית זו, ניתן לבנות בניין חדש בן 5 קומות מעל עמודים מפולשת המונה 6 יחידות. ככל ופתרונות החניה ניתנים במסגרת הקומה המפולשת בבינוי מודרני, הרי שאין זה כלכלי להקים מרתפים לאחסנה בלבד. נוסף על האמור וכתימוכין, השמאי ציין כי שטחים אלו לא חויבו בהיטל השבחה למועד אישור תכנית רג/ג'/3.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

השמאי ציין כי את היטל ההשבחה יש לבחון למועד הקובע ובעיני קונה מרצון למוכר מרצון. המדובר בבניין ישן, כך שאין היתכנות כלכלית להוסיף מחסנים כחלק משטח הדירתי, ובוודאי שלא להרוס בניין ישן ולהקים בניין חדש במועד הקובע. בנוסף, במגרש סומנה הפקעה שכבר בוצעה, ולו היו הורסים במועד הקובע את הבניין הישן היו מקבלים פחות זכויות מאלה הקיימות בבניין הישן, כך שלא קיימת היתכנות.

הדבר מתבטא בכל התוכניות שהוסיפו זכויות בעיר רמת גן, שלא היה מקום לנצל אותן במועד הקובע, ורק כאשר אושרה תמ"א 38/2, נוצרה כדאיות להריסה ולבניית בניין חדש ולניצול כל אותן זכויות שחיכו שנים לצורך מימושן. לכן יש מקום שלא לחייב בכלל, שכן אין היתכנות כלכלית במועד הקובע, או לכל היותר לחייב בדחיה מאוד ארוכה.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

השמאי הסביר כי התוכנית קובעת מחסן של 6 מ"ר כשטח אינטגרלי בדירה, וככל שהזכויות האלה מנוצלות בבקשה להיתר יש לחייב אותן בשתי פעימות לפי פס"ד גוזלן. הראשונה במועד התכנית והשנייה במועד אישור הבקשה להיתר.

לעמדת השמאי, לא ניתן לטעון שבמועד התב"ע לא ניתן לנצל את הזכויות ולהתעלם מהן ובנוסף לבקש את הזכויות בבקשה להיתר.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחייה של 9 שנים. השמאי ציין כי מניסיונו לא קיימות שומות בהן ניתנה דחייה של 20 שנים.

בבניין שנבנה בשנות השישים, בדרך כלל תמ"א 38 על תיקוניה נתנה את התמריץ להריסה, כך שדחייה של 22 שנים מיום אישור התוכנית הנה גבוהה מאוד. בפועל המשיבה וכך גם שמאים מכריעים שאימצו את עמדת המשיבה, דוחים את המימוש למועד אישורה של תמ"א 38/2, שנתנה את התמריץ להריסה.

<u>הכרעה</u>

התוכנית הקנתה זכות להקמת מחסן בתוך שטח הדירה, בהיקף של 6 מ"ר ליח"ד, שיתווסף לשטח העיקרי המותר.

כמפורט בהכרעתי בפרק 12.1 לעיל, במועד הקובע לתוכנית רג/340/ג'/15 תחושב ההשבחה ביחס ליח"ד הקיימות במועד הקובע (6 יח"ד). חישוב ההשבחה ביחס ליח"ד החדשות (9 יח"ד) ייערך למועד הקובע לאישור הזכויות מתמ"א 38 בוועדת המשנה (3.8.2022).

הצדדים מסכימים כי יש לדחות את מימוש הזכויות עד תום החיים הכלכליים של המבנה, אך חלוקים אודות הדחיה הדרושה, והשאלה האם יש להביא בחשבון במצב קודם את הזכות למחסנים תת קרקעיים מתוכנית רג/340/ג'/3.

נוכח העובדה כי הזכות למחסנים דירתיים מוקנית בבנייה חדשה, ובהתחשב בכך שבמועד הקובע המבנה הקיים כולל 6 יח"ד ושטחו הכולל עולה על הזכויות התקפות, יובא בחשבון משך חיים כלכליים של 50 שנים ממועד ההקמה. בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון דחיה של 11 שנים (תעודת גמר למבנה ניתנה בשנת 1967) בשיעור היוון של 6%. אציין כי משך הדחיה בהתחשב בהוראות תמ"א 38, הנה ראייה בדיעבד אשר יש להתעלם מהשפעתה, ויש לבחון את משך הדחיה בהסתמך על הנתונים הקיימים במועד הקובע.

תוכנית רג/340/ג'/15 קובעת כי בקומות מפולשות שטחי השירות יהיו לפי תוכנית רג/340, אך לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות. משמע, התוכנית הנדונה מבטלת את ההסדר הקודם למחסנים בקומה מפולשת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם לתוכנית 340/ג', באזור מגורים שאינם אזור א' או א/1, ניתן היה להקים נספח[16] בשטח 6 מ"ר (3X2) בקומה המפולשת.

יוער כי ביחס למחסנים, תוכנית רג/340/ג'/3 אשר מעניקה זכות למחסנים במרתף, אינה קובעת הוראה המבטלת את הוראות התוכנית שקדמה לה, תוכנית רג/340. מאופן ניסוחה של תוכנית רג/340/ג'/3 ניתן להסיק כי ההסדר בתוכנית רג/340/ג' ממשיך לחול, ואין חובה למקם את המחסנים במרתף *(לשון התוכנית: "יתרת השטח <u>מותר</u> להקצות למחסנים")*.

על כן, ביחס למצב הקודם הובאה בחשבון האפשרות להקים מחסנים בשטח הקומה המפולשת מכוח תוכנית רג/340, וכי הזכויות זמינות.

נוכח הכרעתי, טענות הצדדים ביחס לזכות להקמת מחסנים תת קרקעיים מתוכנית רג/340/ג'/3, מתייתרות.

12.4. <u>תמ"א 38 – תיקון 3א'</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

לעניין שיטת החישוב, השמאי הפנה לעמ"נ קבוצת הירדן, וכמפורט באופן החישוב שערך בפרק 12.1 לעיל, סבר כי שטחי המימוש העולים על מסגרת הפטור (2.5 קומות + שטחי התב"ע המוקנים), הינם בגבולות של כ- 35 מ"ר.

שווי מצב קודם – השמאי ציין כי בהתאם להחלטת השמאי המכריע חיים מסילתי לנכס ברחוב אבא הלל 46 (גו"ח 6205/584), עלה כי השווי לצורך חישוב מצב קודם במועד 12/2020 הנו כ- 28,190 ₪/מ"ר בנוי כולל מע"מ.

לצורך אומדן השווי השמאי סקר עסקאות שנערכו בדירות מגורים וותיקות מסביבת הנכס הנדון ובסמוך למועד הקובע. להלן העסקאות שהוצגו:

תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	מחיר	שטח נטו (מ"ר)	חדרים	קומה	קומות	דירות בבניין	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
25/08/2022	6207	196	10	ברוריה	1	₪1,601,840	48	3	1	4	16	1970	₪33,372
20/07/2022	6207	510	11	ביאליק	122	₪2,730,000	69	5	5	5	10	1970	₪39,565
30/05/2022	6206	42	3	אסף	16	₪1,800,000	46	2	2	2	8	1950	₪39,130
11/05/2022	6206	21	0	איתמר	47	₪2,280,000	55	2	1	2	10	1950	₪41,455
20/01/2022	6207	554	8	ידע עם	14	₪2,495,000	63	3	1	7	18	1980	₪39,603
09/01/2022	6207	43	4	רות	7	₪2,650,000	70	3	2	3	9	1960	₪37,857
21/11/2021	6207	26	8	אביגיל	7	₪1,900,000	60	3	3	3	8	1960	₪31,667
04/11/2021	6207	688	7	ביאליק	158	₪2,175,000	56	3	3	4	10	1970	₪38,839
20/10/2021	6207	515	1	אביגיל	11	₪2,650,000	67	3	1	3	6	1960	₪39,552
19/10/2021	6206	30	3	רמת גן	67	₪2,050,000	65	3	1	3	19	1970	₪31,538
13/10/2021	6206	70	1	יואב	22	₪2,400,000	70	3	1	3	6	1960	₪34,286
29/09/2021	6207	742	6	ביאליק	117	₪2,280,000	57	3	2	5	15	1970	₪40,000
07/07/2021	6206	7	0	אבא הלל	33	₪2,400,000	58	3	2	3	9	1940	₪41,379
22/06/2021	6207	43	1	רות	7	₪2,740,000	70	3	1	4	10	1960	₪39,143
20/06/2021	6206	57	6	אסף	19	₪2,319,999	67	3	3	5	12	1950	₪34,627
15/06/2021	6206	7	0	אבא הלל	33	₪2,500,000	68	3	1	3	9	1950	₪36,765
ממוצע שווי מ"ר בנוי ותיק (במעוגל)													**₪37,400**

[16] בהוראות תוכנית רג/340 "נספח" מוגדר כך: "מבנה לשימוש דיירי הבית לצורך חדר כביסה, ו/או מחסן לכלי נגינה, כלי בית וחפצים אישיים, או מוסך, או מבנה לפחי אשפה או למתקני גז ויוצא בזה, וכן כל מבנה אחר שיאושר על ידי הוועדה המקומית כנספח".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי עסקאות ההשוואה נותחו בהתאם לשטח המדווח (רשום), וכי ברוב המקרים השטח הבנוי בפועל מעט גדול יותר, כך שאומדן שוויו של מ"ר "פלדלת" נקבע בהתאמות הנדרשות (בין היתר למצב המקרקעין ומיקומו). בנסיבות אלו שוויו של מ"ר בנוי במקרקעין, מגלם פוטנציאל להתחדשות עירונית, נאמד בסך של 30,000 ₪ (על הרף העליון).

בהתאמות למיקום, זמן ומהות המקרקעין נשוא חוו"ד זו, למועד הקובע שבעניינו השמאי קבע שווי של 30,000 ₪/מ"ר "פלדלת".

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג על ידי שמאי המשיבה:

מצב קודם	
שטח בנוי עיקרי סחיר במ"ר	637.5
שווי מ"ר בנוי מגלם פוטנציאל וחניה	₪30,000
סה"כ שווי קודם	**₪19,125,000**

מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע	-	-	-
שטח עיקרי בקומות טיפוסיות	1,491.93	100%	1,491.93
שטח עיקרי בקומת הגג	143	115%	164.45
מרפסת קומה 7	57.7	30%	17.33
מרפסת גג קומה 8	81.72	30%	24.52
סה"כ שטח עיקרי אקו' מבוקש בבקשה להיתר			1,698.23
שווי מ"ר מבונה			₪17,000
שווי המקרקעין במצב חדש כזמין לבניה			**₪28,869,910**

ההשבחה					
סה"כ ההשבחה במלואה					**₪9,744,910**
חלוקת ההשבחה הכוללת	**היטל השבחה**	**שטח במ"ר**	**חלק יחסי עפ"י שטח**	**חלק יחסי בהשבחה הכוללת**	**היטל השבחה (25%)**
שטח פטור עפ"י תמ"א 38	פטור מלא	927.06	96.40%	₪9,396,541	פטור
שטח בפטור חלקי חצי קומה נוספת עפ"י מימוש	היטל 25%	34.37	3.60%	₪348,369	₪87,092
שטח תמ"א + זכויות מעבר ל- 2.5 קומות		961.43	100%		

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי ציין כי הוא קיבל את גישת שמאי המשיבה לאופן חישוב ההשבחה התואמת את הפסיקה בעמ"נ קבוצת הירדן.

- מצב קודם – השמאי סבר כי במועד הבקשה להיתר, בנוסף לשטחי המגורים בבניין הקיים, יש להביא בחשבון את זכויות הבניה למחסנים דירתיים לפי תוכנית רג/340/ג'/15, בדחיה של 10 שנים (מטעמי זהירות מעבר לנדרש) עד לתום חייו הכלכליים של הנכס.

בהתייחס לזכויות לחדרי יציאה לגג – השמאי ציין כי קיימת מחלוקת משפטית בשאלה האם יש לכלול במצב הקודם את הזכויות לבניית חדרי יציאה לגג, וכי למרות שעמדתו היא חיובית, מטעמי זהירות, בשומה זו לא הביא את הזכויות בחשבון.

ביחס לשווי במצב הקודם, השמאי אימץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה (30,000 ₪/מ"ר בנוי).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מצב חדש – השמאי טען כי יש להפריד בין חישוב ההשבחה בהתאם לעקרונות עמ"נ קבוצת הירדן, לבין ההשבחה לתוספת הקומה, שניתנה כהקלה בשלב מאוחר יותר ואשר יצרה, בין היתר, את האפשרות לתוספת מרפסות הגג בקומות 7 ו-8. על כן בחישוב ההשבחה למדרגה הנוכחית אין להביא בחשבון שטחים אלו.

כמו כן, השמאי ציין כי יש לערוך הבחנה בין שטחי המגורים לשטחי המחסנים הדירתיים אשר יובאו בחשבון במקדם 0.8.

להלן התחשיב שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

מצב קודם					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה**	**שווי מ"ר בנוי/מבונה**	**סה"כ**
שטח בנוי למגורים	637.5	1	1	₪30,000	₪19,125,000
זכויות למחסנים דירתיים	36	0.8	0.56	₪11,300	₪181,724
סה"כ שווי מצב קודם					**₪19,306,724**
מצב חדש					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה**	**שווי מ"ר בנוי/מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי בקומות	1,407.93	1	1	₪11,300	₪15,909,609
שטחי מחסנים דירתיים	84	0.8	1	₪11,300	₪759,360
שטח עיקרי בקומת הגג	137	1.15	1	₪11,300	₪1,780,315
שטחן מחסנים דירתיים בקומת הגג	6	0.92	1	₪11,300	₪62,376
סה"כ שווי מצב חדש					**₪18,511,660**

שווי במצב קודם	₪19,306,724
שווי במצב חדש	₪18,511,660
ההשבחה	**-₪795,064**

תחשיב ההיטל החייב					
מהות	**שטח במ"ר**	**יחסיות**	**ההשבחה המיוחסת**	**שיעור ההיטל**	**היטל ההשבחה**
סה"כ זכויות לרבות זכויות תמ"א (פטור מלא)	1,606.56		פטור מלא	0%	פטור מלא
זכויות תמ"א (חייב בהיטל בשיעור 25%)	34.37	2.10%	-₪16,714.08	25%	-₪4,178.52
סה"כ	1,634.93				

בהתאם לתחשיב שערך, השמאי מצא כי לא נוצרה השבחה.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

שווי מצב קודם – השמאי טען כי שווי של 30,000 ₪/מ"ר בנוי מתבסס על דירות מגורים ותיקות ומגלם את מלוא פוטנציאל ההרחבות, כולל זכויות הבניה להקמת מחסנים מכוח תוכנית רג/340/ג'/15. הבאתם של זכויות אלו בנוסף מהווה כפילות.

השמאי ציין כי השווי שהובא בחשבון ביחס למצב הקודם הינו מהגבוהים שנקבעו אי פעם בעיר ר"ג, ומבטא את השמרנות שבה נקטה שומת המשיבה. השמאי ציין כי בהכרעת ברק שוורצברד השווי במצב קודם הוערך בסך של 21,500 ₪/מ"ר למועד 11/2019.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

- מתודולוגיית החישוב

הצדדים מסכימים כי יש לחשב את ההשבחה בהתאם לעמ"נ קבוצת הירדן, בה קבע בית המשפט מתווה בן שלושה שלבים לחישוב היטל ההשבחה החייב והפטור, כדלקמן:

שלב א' – חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.

שלב ב' – חישוב היחס בין השטחים שנוספו ומומשו רק מכוח התכנון המפורט, לסך השטחים שנוספו ומומשו מכוח תמ"א 38 ועוד השטחים שנוספו ומומשו מכוח התכנון המפורט.

שלב ג' – הכפלת היחס שנמצא בשלב ב' בהשבחה הכללית שנמצאה בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות). תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה שאינה פטורה.

השלבים הוגדרו בנוסחה הבאה:

$$S = Z * \frac{X}{X+Y}$$

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה).

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38.

Z – ההשבחה הכוללת בין שני מצבי בתכנון.

עוד נקבע, כי דרך חלופית וזהה לשלבים ב' ו-ג' לעיל, הנה מציאת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות, וזאת באמצעות חלוקת ההשבחה הכוללת בסך השטחים שנוספו, והכפלת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות בשטח שנוסף ומומש מכוח התכנון המפורט.

יצוין כי בקשת הרשות על פסק דין זה נדחתה[17], ופסק הדין של בית המשפט המחוזי נותר על כנו.

בדומה לגישת הצדדים, סבורני כי המתווה שנקבע ע"י בית המשפט הינו ראוי ומתאים במקרה הנדון, בהתאמה הנדרשת.

נוכח העובדה כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין ההקלה לתוספת קומה הנו לאחר המועד הקובע לחישוב הזכויות מכוח תמ"א 38, הרי שההשבחה הנובעת מתמ"א 38 תבחן בהתעלם מההקלה לתוספת קומה, וההשבחה עקב אישור ההקלה לתוספת קומה תחושב בנפרד.

ביחס ליתר ההקלות (ר' פירוט להלן), המדובר בהקלות "איכותיות" אשר ההשבחה בגינן אינה באה לידי ביטוי בחישוב ההשבחה הנובעת משווי קודם ושווי חדש, ועל כן במקרה זה ההשבחה, ככל וקיימת, תבחן בנפרד.

- מצב קודם

<u>השטח הבנוי הקיים</u> - הצדדים מסכימים אודות היקף השטח הבנוי – 637.5 מ"ר, אשר הנו תואם את השטחים בתוכנית הנלווית לרישיון מס' 8439.

[17] בר"ם 7601/23.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי מ"ר בנוי – שמאי המשיבה הציג עסקאות בדירות בבנייה ותיקה ולאחר ביצוע התאמות קבע שווי של 30,000 ₪/מ"ר בנוי המגלם פוטנציאל וחניה. שמאי המבקשת אימץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

בהתחשב בכך שמבנים הדומים למבנה הנדון, אשר הוקמו טרם שנת 1980, עשויים לגלם פוטנציאל קונקרטי להשפעת תמ"א 38[18], בחנתי בנוסף לנתונים שהוצגו על ידי שמאי המשיבה, עסקאות במבנים שהוקמו לאחר שנת 1980, אשר אינן מגלמות פוטנציאל זה.

להלן ריכוז נתונים שאותרו במערכת מידע נדל"ן לגבי עסקאות בגוש 6206 ובגוש 6207, בסמוך למועד הקובע (מקור: מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים):

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה במ"ר
20/01/2022	6207-554-008	ידע עם 14	73	1	1980	₪2,495,000	₪34,178
09/09/2021	6207-695-009	ברוריה 4	65	3	1985	₪1,965,000	₪30,231
26/07/2021	6206-018-009	אסף 6	85	5	1993	₪2,700,000	₪31,765
25/04/2021	6207-698-006	ברוריה 6	60	2	1980	₪2,000,000	₪33,333
09/03/2021	6206-040-004	אסף 20	91	2	2001	₪2,950,000	₪32,418

מהנתונים לעיל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 32,400 ₪/מ"ר בנוי בדירות שהוקמו בשנת 1987 (בממוצע), בשטח ממוצע של כ- 75 מ"ר.

ערך זה מחד אינו כולל ציפיות לפרויקט תמ"א 38, ומאידך אינו תואם את גיל המבנה הנדון. בהתחשב במאפייני המבנה הנדון ביחס לנתוני ההשוואה, ובכלל זה, המועד הקובע, שטח דירה ממוצע ומיקום הנכס, מצאתי כי הסכמת הצדדים ביחס לשווי במצב הקודם הנה סבירה בנסיבות העניין הנדון.

לאור האמור, בחישוב המצב הקודם יובא בחשבון שווי של **30,000 ₪/מ"ר בנוי**, המשקף את השפעת תמ"א 38.

זכויות לשטחי אחסנה – שמאי המבקשת טען כי בנוסף לשטח הבנוי, יש להביא בחשבון זכויות למחסנים דירתיים בדחיה. בהתחשב בכך שהשווי שנקבע על ידי הצדדים נשען על עסקאות במבנים ותיקים, הרי שקיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי השווי מגלם את הזכות להקמת שטחי אחסנה דירתיים בתום החיים הכלכליים של המבנים, וזכות זמינה להקמת מחסנים בשטח הקומה המפולשת. על כן בחישוב המצב הקודם, לא תובא בנוסף הזכות להקמת מחסנים דירתיים.

- מצב חדש

כאמור, במצב החדש יובא בחשבון בינוי של 8 קומות (מעל קומת קרקע), בתכנון חלופי ובהתעלם מהקלה לתוספת קומה.

לצורך בחינת אפשרות הניצול במדרגה זו, הובא בחשבון כי בהחלטת ועדת המשנה מיום 3.8.2022 אושר בינוי הכולל 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (סה"כ 9 קומות ברוטו), וזאת לאחר שהוגשה בקשה הכוללת בינוי של 7 קומות מעל קומת קרקע הכוללת דירת גן וקומת גג.

יצוין כי בהתאם להערות בדיקה לדיון בוועדת המשנה מס' 2024002 מיום 23.1.2024, עלה כי בנכס הנדון, טרם אישור ההקלה לתוספת קומה, אושרה דירת גן, וכי במסגרת הבקשה לתוספת קומה בהקלה בוטלה דירת הגן שתוכננה[19].

[18] אותו יש לנטרל.
[19] בהערות בדיקה לדיון בוועדת המשנה מספר 2024002 מיום 23.1.2024 צויין כך: אלא שעל אף ההחלטה על מתחם אחיד של בינוי הכולל 10 קומות וקומת קרקע ללא דירות, בבקשה ברות 3 לא אושרה הקומה העשירית ואושרה דירת גן. לצורך התאמת הבקשה למתחם, כך שכל קומת הקרקע תהיה זיקת הנאה, מבוקשת

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בתיק הבניין המקוון של הנכס הנדון אותרה תוכנית בקשה להיתר[20], הכוללת בינוי של 8 קומות מעל קומת קרקע (להלן: **"תכנון חלופי"**). להלן פירוט השטח העיקרי ושטח מרפסת הגג, כעולה מהבקשה לתכנון חלופי:

קומה	למטרות עיקריות					
	מגורים	מרפסת	אחסנה עיקרי	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	שטח מרוצף
קרקע	58.60		6.03		64.63	
1	186.55		6.00	1.98	194.53	
2	185.44		12.01	1.98	199.43	
3	185.44		12.01	1.98	199.43	
4	185.44		12.01	1.98	199.43	
5	185.44		12.01	1.98	199.43	
6	185.44		12.01	1.98	199.43	
7	185.44	19.16	12.01	1.98	218.58	
קומת גג	141.88		6.00	0.99	148.87	86.42
סה"כ	1,499.67	19.16	90.09	14.85	1,623.76	

הואיל והתכנון החלופי מציע בקומות הטיפוסיות, בינוי הדומה ברובו לבינוי המוצע בקומות הטיפוסיות במימוש הנדון, לרבות בינוי במסגרת קווי הבניין המאושרים ובעבור מספר יח"ד זהה, הרי שמצאתי לנכון לבחון את אפשרות הניצול במדרגה זו בהתאם לתכנון החלופי.

בהתאם לתכנון החלופי הכולל 8 קומות מעל קומת קרקע, הובא בחשבון כי ניתן היה לתכנן דירת גן בשטח עיקרי של 58.6 מ"ר הכוללת חצר בשטח של כ- 64 מ"ר (שטח החצר בהתאם למדידה גראפית מתוך התכנון החלופי).

כמו כן, הובא בחשבון כי בקומה טיפוסית מבוקש שטח עיקרי של 185.44 מ"ר (ללא אחסנה), וכי שטח זה מאפשר בנוסף תכנון של שטח אחסנה קומתי בהיקף של 12 מ"ר במגבלת קווי הבניין.

לאור האמור ובהתחשב כי תכסית קומת הגג לא תעלה על 75% משטח הקומה האחרונה ללא מרפסות, הובא בחשבון כי אופן ניצול השטחים בתכנון החלופי הנו התכנון המיטבי במדרגה זו[21], וכי ניתן היה לנצל שטח של 1,514.52 מ"ר עיקרי בתוספת מחסנים דירתיים בשטח של 90 מ"ר, סה"כ 1,623.76 מ"ר.

<u>השטח הפטור</u>

בהתאם לפירוט בהכרעתי בפרק 12.1 לעיל, הובא בחשבון כי שטח של 1,425.58 מ"ר, הניתן לניצול במסגרת הקומות הפטורות, הנו שטח פטור.

<u>שטח לחיוב</u>

במסגרת התכנון החלופי, ניתן לנצל בקומות הפטורות (בינוי של 8 קומות) שטח עיקרי בהיקף של 1,623.76 מ"ר (כולל מחסנים דירתיים). הואיל והשטח הפטור הנו 1,425.58 מ"ר הרי שנוסף מעבר לשטח הפטור שטח של 198.18 מ"ר.

השטח הנוסף (198.18 מ"ר) מורכב מ- 36 מ"ר מחסנים מתוכנית רג/340/ג'/15, 54 מ"ר מחסנים מתוכנית רג/340/ג'/15 אשר יש לחייב בעדם במדרגה זו (היטל בשיעור של 50%). יתרת השטח, בהיקף של 108.18 מ"ר, ייוחס למחצית קומה טיפוסית מורחבת (היטל בשיעור של 25%).

לאשר את הקומה העשירית, ולבטל את דירת הגן ולהעביר אותה לקומת הגג, כך שהבניין יתאים לשאר המתחם ולזיקות ההנאה – כפי שאושר ברות 5, רחובות הנהר 6 ורחובות הנהר 8.

[20] בהתאם לאתר הוועדה המקומית תוכנית ההגשה הנה מיום 17.11.2021.

[21] בתכנון החלופי שטח קומה 7 ללא מרפסות הנו 245.03 מ"ר, ותכסית קומת הגג הנה 177.08 מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הנדונה, מבוקשים שטחים עיקריים בהיקף של 1,633.95 מ"ר מכאן, כי ניצול יתרת השטח מעבר לשטח אשר ניתן היה לניצול בקומות הפטורות (1,623.76 מ"ר), התאפשר בעקבות אישור הקלה לתוספת קומה.

הואיל והמועד הקובע לאישור ההקלה לתוספת קומה שונה ממועד אישור הבקשה לתמ"א 38, הרי שבנסיבות המקרה הנדון, החיוב בגין שטח זה (10.19 מ"ר בשיעור של 50%) ייערך במדרגת ההשבחה הבאה.

כאמור לעיל, ביחס למחסנים אשר נוספו בעבור יח"ד הנוספות (9X6=54), ההשבחה תבחן במדרגת השבחה זו. וביחס למחסנים לדיירים הקיימים (6X6=36), ההשבחה נבחנה במועד הקובע לתוכנית רג/340/ג'/15.

12.5. <u>הקלה להגבהת גובה קומת הגג</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי בהתאם לתוכנית הקובעת, גובה קומת הגג יהא זהה לגובה קומת טיפוסית. הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה של 3.1 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים (תוספת 10 ס"מ) הוערכה על ידי שמאי המשיבה כתוספת של 1% לשווי. בעניין זה, השמאי הפנה להכרעת יעקב הלוי לנכס ברח' הגלגל 15 (גו"ח 6159/392) ולהכרעת גיא צדיק לנכס בחלקה סמוכה (גו"ח 6206/153).

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג על ידי שמאי המשיבה:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח עיקרי קומת הגג	143	0.01	1.43
שווי למ"ר			₪17,000
ההשבחה			**₪24,310**

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי טען כי בהתאם לפסיקה לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין הגבהת הקומה. השמאי הפנה וציטט מתוך ההחלטה בעמ"נ 9811-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' א.לוי השקעות ובנין בע"מ (להלן: **"עמ"נ א. לוי"**), ומתוך ההחלטה בערר 82117-06-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' גולן דניאלה (להלן: **"ערר גולן"**).

לעמדת השמאי, השטחים החוסים בצל הפטור מכח תמ"א 38, לרבות הקלות אשר שיפרו את התכנון שלהם, פטורים מהיטל השבחה.

ההקלה שאושרה הנה לגובה קומת הגג האחרונה, אשר ניתנה במסגרת הזכויות לפי תמ"א 38. השמאי ציין כי עמדתו זהה לעמדת המשיבה, ולפיה ההקלה שניתנה לתוספת קומה (ר' להלן) אינה ביחס לקומת הגג.

השמאי ציין כי לכל היותר ניתן לחייב את יתרת השטח שמעבר לסל הזכויות הפטור, קרי 34.37 מ"ר, בגין שיפור תכנוני הנובע מאישורה של ההקלה הנדונה. כמו כן, השמאי ציין כי שיעור ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה (1%) הנו בגבולות הסביר.

להלן התחשיב שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

שטח עיקרי שאינו פטור בקומת הגג	34.37
מקדם השבחה	1%
שווי מ"ר מבונה	₪11,300
ההשבחה	**₪3,884**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה אין קשר בין עמ"נ א. לוי לבין אומדן ההשבחה במקרה שבנדון. השמאי ציין כי ועדת הערר קבעה במפורש כי "***יש לערוך הבחנה בין הזכויות המנוצלות מכח תמ"א 38 אשר יהיו פטורות לבין זכויות המנוצלות מכח תכנון קיים או מכח הקלות***".

אין מחלוקת כי בהעדר הקלות, ניתן היה לנצל את מלוא שטחי הבניה המבוקשים למעט תוספת 34.37 מ"ר. עם זאת, את שטחי הבניה כולם לא ניתן היה לממש בגובה הקומה המבוקש.

את הטענה כי ההקלה הנדונה לא נדרשה היה מקום לעלות בהליך הרישוי. תכנית רג/מק/340/ג/11 קובעת כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית. ההקלה להגבת גובה קומת הגג פורסמה ולכן קיים חיוב בהיטל השבחה.

בנוסף, השמאי המכריע גיא צדיק קבע ביחס למקרקעין בקרבת הנכס (גו"ח 6206/153) בשכונת חרוזים, מקדם השבחה בגובה של 5% לשטח המבוקש בקומת הגג, לפי שווי מ"ר מבונה של 17,000 ₪ למועד קובע 12/2022. הכרעה זו ממחישה את השמרנות בשומת המשיבה.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

השמאי הפנה לשומתו בה סקר החלטות ועדת ערר ופסק דין בנושא זה, במסגרתם התקבלה העמדה לפיה כוונת המחוקק בתמ"א 38 הייתה שכל השטחים הנובעים מתמריצי תמ"א 38, אינם כפופים להוראות שניתנו בתוכניות קודמות. כך גם נפסק בתל אביב לגבי קומות גג, שם הוועדה המקומית תל אביב דרשה לא פעם היטל השבחה בגין הגבהת קומת הגג, והסתמכה על תוכנית ג' שקדמה לה ולכאורה הגבילה את הגובה.

השמאי סבר כי ההחלטות חלות ביחס לנכס הנדון, למעט שטח של 34 מ"ר שאינו במחלוקת, ולכל היותר אפשר לחייב בגינו שיפור תכנון.

<u>הכרעה</u>

תוכנית רג/מק/340/ג/11 העניקה, בין היתר, אפשרות לבניית חדרים על הגג או דירות גג וקבעה כי ***"גובה המבנים על הגג יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בניין"***.

בהתאם לתוכנית הנלווית להיתר המהווה את המימוש הנדון, עולה כי גובה קומת הגג הנה 3.15 מ' נטו. גובה קומות 1-5 הנו 2.75 מ' נטו וגובה קומה 6 הנו 2.7 מ' נטו.

בענייננו, ההקלה להגבהת גובה קומת הגג אושרה טרם אישור ההקלה לתוספת קומה (קומה תשיעית) ועם אישור ההקלה לתוספת קומה יושמה ההקלה בגובה ביחס לקומה התשיעית.

בעמ"נ א. לוי נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"***אני סבור כי ניתן היה להקים את המבנה שלפני מכוח תמ"א 38, וזאת ללא הקלה בקומת הגובה וזאת משני טעמים. הטעם הראשון היא תמ"א 38 אינה קובעת מגבלה לגובה קומת הגג אלא משאירה זאת לשיקול דעת הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית וארחיב בעניין. הטעם השני הוא כי אף אם נעשה שימוש בזכויות מכוח תכנית ג/1, אין חובה לקרוא לתוך שימוש זה את מגבלת הגובה בתכנית ג/1 וארחיב.***

ראשית ברור לטעמי כי ככל והתוכנית אינה מנצלת את זכויות בניה מכוח ג/1, לא ניתן להכיל את המגבלה בדבר גובה קומת הגג והמגבלה תהיה רק מכוח תמ"א 38. תוכנית ג/1 אינה תוכנית הקובעת כי כל אימת שבונים דירת גג בעיר ת"א הגובה שלה יהיה מוגבל ל 2.65 מ', ורק כאשר עושים שימוש בזכויות מכוח תוכנית זו ניתן לקרוא לתוכן את המגבלה. אין מדובר בנושא רק של היטל השבחה אלא במושכלות יסוד פשוטות.

...

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ראשית אבהיר מדוע לטעמי אין מגבלה לתמ"א 38 על קומת הגג ולאחר מכן אבהיר מדוע אין רלוונטיות לגובה הקבוע בג/1.

תמ"א 38 מתייחסת לאופן הבינוי בקומת הגג ואינה משאירה זאת כלקונה. סעיף 18.2 לתמ"א קובע כי אם אין בתוכנית מפורטת החלה על מבנה הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, תתיר הועדה המקומית הקמת קומה נוספת באופן שיתאים לבניינים קיימים או לסביבה הקרובה. יתרה מזו, אף אם סעיף 18.2 אינו חל, תמ"א 38 אינה מהווה זכות מוקנית. מותר לוועדה המקומית להעניק או לא להעניק את הזכויות, ואף לקבוע את תנאי הענקת הזכויות לרבות גובה הקומה.

מכאן, כאשר הועדה המקומית דנה בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38, אין המשמעות כי גובה קומה פרוץ וניתן לקבוע קומות בכל גובה שהן, אלא שהדבר נתון לשיקול דעת הצוות המקצועי, הועדה המקומית ובהתאם לנהוג.

אני סבור כי תוכנית ג/1 אינה תוכנית הקובעת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, וראיה לכך ניתן למצוא בעצם אישור הקלות מתוכנית בעניין הגובה, ומכאן קיימת תחולה להוראת סעיף 18.2 לתמ"א 38 הנותנת שיקול דעת לקביעת גובה הקומה.

לפיכך, אני סבור כי קיים שיקול דעת לוועדה המקומית לקבוע את גובה הקומה, אולם, וזה העיקר במקרה שלפני, שיקול דעת זה לצערה של הועדה המקומית אינו מקנה לה זכות לגבות היטל השבחה.

למען הבהרת הנושא, בהנחה שאין תוכנית ג/1, לטעמי ברור כי הועדה המקומית יכולה לאשר ליזם קומת גג בגובה 2.5 מ' או בגובה 3.5 מ' או בכל גובה אחר, ובגין קביעת גובה זו, למרות שהיא בשיקול דעת הועדה המקומית, לא ניתן לקבוע היטל השבחה היות ומדובר בזכויות מכוח תמ"א 38.

מכאן, אבהיר את דעתי כי גם אם ההנחה כי חלה תוכנית ג' או ג/1, ולעניין זה איני רואה הבחנה בין התוכניות, הקביעה של גובה הקומה נעשית מכוח תמ"א 38 ולא מכוח תוכניות ג' או ג/1 כך שלא ניתן לחייב בהיטל השבחה.

איני מקבל לעניין זה את עמדת הועדה המקומית כי התמ"א מתלבשת על הוראות התוכניות התקפות, והיא כפופה לאמור בהן, ואני סבור כפי שנקבע בענין קרסו ובענין יבנה 6 לעיל, כי התמ"א מתירה לשנות את גובה הקומות שיאושרו לרבות גובה קומת הגג, ומדובר בחלק בלתי נפרד מתמ"א 38.

...

מכאן, כאשר תמ"א 38 מתירה לבנות 2.5 קומות ומתייחסת באופן מפורש לבניה לקביעת הוראות על קומת הגג, הרי מדובר בהוראת בינוי הגוברת על הוראות הבינוי בתוכנית ג' או ג/1 לעניין הגובה, ולא ניתן לחייב בהיטל השבחה עבור "הקלה" זו....."

בעניינו, בהתאם להכרעתי לעיל, שטח הקומה התשיעית מורכב משטח אשר בתכנון החלופי ניתן היה לניצול בקומות התמ"א וכן משטח אשר ניצולו התאפשר לראשונה עם אישור ההקלה לתוספת קומה (10.19 מ"ר).

בהתאם לעמ"נ א.לוי, זכויות מכוח תמ"א 38 אינן כפופות למגבלת גובה מכוח התכנון הקיים. לפיכך, ביחס לשטח אשר בתכנון חלופי ניצולו התאפשר בקומות התמ"א ואשר נויד אל קומת הגג, יובא בחשבון כי ניתן היה לנצל שטח זה ללא מגבלת גובה ואין עם ניודו לקומה התשיעית (אשר בה יושמה ההקלה בגובה) כדי להשביחו.

ביחס לשטח אשר בתכנון חלופי, ניצולו לא התאפשר במסגרת הקומות שהוקנו בתמ"א 38 (10.19 מ"ר), כי אם רק עם אישור ההקלה לתוספת קומה, יובא בחשבון כי שטח זה כפוף למגבלת הגובה בתוכנית רג/מק/340/ג/11. בבחינת ההשבחה לתוספת קומה, יובא בחשבון שיפור תכנוני ביחס לשטח זה.

נוכח הגובה המבוקש בקומת הגג ביחס לקומות הטיפוסיות במבנה, כעולה מתוכנית הבקשה להיתר, יובא בחשבון מקדם 5%.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.6. <u>הקלה לביטול מרפסות שירות</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי הוראות תוכנית רג/340/ג' החלה במצב קודם, מחייבות כי בבניה חדשה תתוכנן מרפסת שירות בשטח שבין 2.5 מ"ר לבין 3 מ"ר. ההקלה התכנונית שאושרה מאפשרת לתכנן את הדירה ללא המגבלות הקיימות במצב הקודם.

מקדם ההשבחה – השמאי הביא בחשבון מקדם 0.15 לאחר שהציג קביעות שמאים מכריעים[22].

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג על ידי שמאי המשיבה:

דירה	מס' דירות	שטח מרפסת שירות במ"ר	מקדם השבחה	שטח אקו'
מס' דירות "קטנות"	0	2.5	0.15	0
מס' דירות "גדולות"	15	3	0.15	6.75
שווי למ"ר				₪17,000
ההשבחה				**₪114,750**

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי סבר כי בהתאם לערר גולן אין לחשב השבחה בגין הקלות לשטח הנמנה עם השטחים הפטורים מכוח תמ"א 38. משכך, השטחים הכלולים בהקלה לביטול מרפסות שירות, אשר ניתנו מכוח תמ"א 38, הנם פטורים ואין לחייב בגינם בהיטל השבחה.

השמאי ציין כי ככל ויקבע, בניגוד לדעתו, כי חלה השבחה עקב אישור ההקלה, וכי בהתחשב כי חלק מהדירות (6 יח"ד) הנן מהתכנון הקיים, הרי שלכל היותר ניתן לחייב שטח של 18 מ"ר (6 יח"ד X 3 מ"ר).

כמו כן ובניגוד לעמדת המשיבה, לא נוצרה השבחה עקב אישור ההקלה לביטול מרפסות השירות, וגם אם בכל זאת יקבע שנוצרה השבחה, הרי שהיא שולית ויש להתעלם ממנה.

בהתאם לתוכנית החלה, נדרש תיחום של "אזור שירות" בכל דירה בבניין, שטח זה מתוכנן למיקום מכונת כביסה ומייבש. ביטול חובת התיחום למרפסת שירות, אין בה כדי ליצור השבחה של המקרקעין.

לעמדת השמאי, שטח שירות דירתי הינו חיוני בכל דירה, לכן תכנון הנישות למכונת כביסה, מייבש וכו', מתבצע בפועל בכל דירה חדשה שנמכרת, כך שעם ההקלה לא נדרש לתחם. בנוסף, שטח מרפסת השירות, אף אם הייתה מתוחמת, עדיין היוותה חלק אינטגרלי משטח הדירה המשווק בשווי מלא, בדומה לשטחי ממ"ד, אמבטיה וכו'.

השמאי הפנה לשומות שנערכו מטעם המשיבה, שבהן לא נדרשה השבחה בגין פרסום הקלה זו[23], וכן לקביעות שמאים מכריעים בהם נקבע כי ההקלה הנדונה אינה משביחה[24]. השמאי ציין כי עפ"י הפסיקה, יש לשאוף לאחידות בשומות.

---

[22] הכרעת נורית ג'רבי לנכס ברח' שינקין 40 (גו"ח 7430/30) בה נאמדה ההשבחה במקדם 15%; הכרעת עאטף עאלם לנכס ברח' מיכה 24 (גו"ח 6961/62) בה נאמדה ההשבחה במקדם 10%; הכרעת דוד טיגרמן לנכס ברח' חלב 18 (גו"ח 6964/56) בה נאמדה ההשבחה במקדם 20%; הכרעת בועז קוט לנכס ברח' ירמיהו 29 בה נאמדה ההשבחה במקדם 15%; הכרעת תמיר שדה לנכס ברח' דיזנגוף 176 בה נאמדה ההשבחה במקדם 15%; הכרעת שושי שרביט לנכס ברח' רוטשילד 84 בה נאמדה ההשבחה במקדם 20%.

[23] נכס ברח' יואב 14 (גו"ח 6206/66); נכס ברח' יואב 30 (גו"ח 6206/34); נכס ברח' יואב 28 (גו"ח 6206/73); נכס ברח' תרע"ד (גו"ח 6128/131); נכס ברח' רות 13 – בהיתר בניה משנת 2019 בוטלו מרפסות השירות ללא פרסום הקלה; נכס ברח' רות 11.

[24] הכרעת אלי כהן לנכס ברח' הנהר 14 (גו"ח 6207/32); הכרעת גבע בלטר לנכס ברח' חרות 17-19 (6205/500-501); הכרעת יצחק ברמן לנכס ברח' רוקח 116/סמדר 17 (גו"ח 6203/203); הכרעת ארז כהן לנכס ברח' מודיליאני 17 ת"א (גו"ח 6217/194); הכרעת מרדכי דדון לנכס ברח' יחזקאל 20 ת"א (גו"ח 6959/43); הכרעת גבע בלטר לנכס ברח' רמז 23 ת"א (גו"ח 6213/942).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לחילופין, ככל וייקבע כי יש לחייב בהיטל עקב אישור ההקלה הנדונה, הרי שבשל ההשבחה המינורית יש לחשבה, לכל היותר, במקדם 0.05. לעניין זה השמאי הפנה להכרעת ארז כהן לנכס ברח' פינסקר 52 ת"א (גו"ח 7091/94) ולנכס ברח' בן אב"י 3 ת"א (גו"ח 6111/85).

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי הציג סקירת מקדמי ההשבחה שהובאו בחשבון בשומות מכרעות[25], וציין כי מקדם ההשבחה הראוי הינו בהתאם לשומת המשיבה, אשר תואם את דעת הרוב.

כן לעמדת השמאי, ניתן לראות את ביטול ההתניות במרפסות השירות פעם אחר פעם, וכי לא זכור לו היתר בניה אשר מימש את מרפסות השירות במיקומם התב"עי.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

השמאי ציין כי לא נוצרה השבחה, היות ומדובר על שטח עיקרי לכל דבר ועניין וכך גם משלמים עליו. ייתכן כי נוצר שיפור תכנוני אך זה בספק, שכן השימוש בשטחי מרפסת השירות נעשה בכל מקרה בדירות החדשות.

בנוסף, השמאי סבר כי המדובר בשטחים מכוח תמ"א 38 ולכן בדומה לגובה קומת הגג, אין מקום לחיוב. השמאי הפנה לשומתו בה סקר שומות שנערכו מטעם המשיבה, בהן המשיבה לא דרשה היטל השבחה בגין ביטול חובה זו. לעמדת השמאי, בשלב מאוחר המשיבה החליטה לגבות בגין הקלה זו, כך שהדבר יוצר חוסר אחידות בשומות וגם בשל סיבה זו אין מקום לחייב בהיטל השבחה.

לשאלת הח"מ האם קיימות שומות מטעם המשיבה בהן הייתה בקשה להקלה לביטול מרפסת שירות, ונכתב בהן במפורש כי לא יחול חיוב בהיטל השבחה, השיב השמאי כי בשומות מטעם המשיבה נכתב כי בהחלטות הוועדה בוטלו מרפסות שירות. כמו כן, לא תמיד נדרש לפרסם הקלה בנושא ולא התבקש היטל השבחה.

השמאי הפנה לשומתו בה צוינה הכרעת רמה מאור ברח' רות ולשתי שומות מכרעות ברח' אסף.

השמאי הוסיף כי לאחרונה, בין מועד הגשת שומת המבקשת לבין הדיון בנכס הנדון, התקבלה שומה מכרעת של יעקב פז לגבי נכס ברח' רוטנברג פינת רח' מחניים, רמת גן, שם השמאי המכריע קבע כי לא קיימת השבחה בגין ביטול מרפסות שירות.

כמו כן, התפרסמה לאחרונה החלטה בעניין מיכאל כהן נגד ועדה מקומית תל אביב, לגבי פרויקט תמ"א 38 ברח' בן יהודה ת"א. ההחלטה הנה לגבי פרויקט תוספת ולא הריסה ובנייה, ובאותו מקרה הייתה קומת גג חלקית מאוד. ועדת הערר קבעה שהפרשנות של עיריית תל אביב בנושא יישום ומימוש בניית התמ"א אינה נכונה, והיא ניידה והשלימה חלק מקומת הגג עם שטחי תמ"א והוסיפה קומה וחצי עם עוד שטחי תמ"א. מסקנת ועדת הערר הייתה, וזו מסקנה שניתן לראות בדומה בערר גולן, ששטחי תמ"א פטורים אף בניוד, אף בהגבהת קומה וגם בבנייה בקו בניין מורחב.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

בתוכנית הבקשה להיתר מתוכנן חדר כביסה. בתוכנית 340/ג קיימת הערה ספציפית לגבי חובת הקמת מרפסות שירות. השמאי הסכים כי מרפסת שירות היא חלק אינטגרלי משטחה של הדירה ולכן החיוב הוא במקדם השבחה נמוך, אך לעמדתו קיים שטח עם מגבלה.

[25] בהכרעת בועז ברזילי לנכס בגו"ח 6158/758 נקבע מקדם שיפור תכנון 10%; בהכרעת גיא צדיק לנכס בגו"ח 6206/153 נקבע מקדם שיפור תכנון 10%; בהכרעת אוולין דוודזון לנכס בגו"ח 6127/214 נקבע מקדם שיפור תכנון 15%; בהכרעת בועז ברזילי לנכס בגו"ח 6158/1368 נקבע מקדם שיפור תכנון 10%.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לאדריכל המעוניין לתכנן דירה, ברוב המקרים ייתכן וניתן להתמודד עם המגבלה, אך לעיתים כשלא הוסרה המגבלה ובעקבותיה קיימים אילוצים כאלה ואחרים, אזי קיימת השבחה.

בנוגע לטענת שמאי המבקשת כי קיימות שומות ועדה אחרות ברמת גן, השמאי ציין כי אין "יישור קו" בוועדה, ויכול להיות ששמאי אחר רואה דברים אחרת.

<u>הכרעה</u>

מרפסת שירות הוגדרה בתכנית רג/340 כדלקמן: "***מרפסת צמודה למטבח או לחדר האמבטיה והשירותים, שנועדה לשמש לאחסנת כלי ניקוי, חומרי ניקוי, להצבת מכונת כביסה, לתלייית כביסה וכיוצא בזה, מרפסת שרות נכללת ב-% הבניה***".

בהתאם להוראות התוכנית הועדה המקומית לא תתיר הקמת יחידת דיור, אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות. כמו כן, במרפסת השירות תהיה חובה להתקין מסתור כביסה.

בין הצדדים אין מחלוקת בדבר תחולתה של תכנית רג/340, וביחס לקיומה של הוראה בתכנית בדבר החובה בהקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים. השאלה שבפתח היא האם ביטול החובה כאמור, יש בו כדי להעלות את שוויו של הנכס הנדון.

ככלל סבורני כי מדובר בפונקציה הכרחית בכל דירה, שכן נדרש שטח מסוים לאחסון כלי ניקוי והצבת מכונת כביסה, ועל כך גם אין מחלוקת בין הצדדים. כך גם עולה מתכנית הבקשה להיתר לפיה בכל הדירות סומן שטח להצבת מכונת כביסה, כאשר שטח נוסף בדירה יידרש לשמש עבור אחסנת כלי ניקוי וכיוצ"ב.

שוויה של מרפסת השירות המהווה שטח עיקרי בהגדרתו, אינו שונה בהשוואה לרכיבי הדירה האחרים. כך מיקומה של מרפסת השירות בצמוד למטבח או לחדר האמבטיה, כפי שנקבע בתכנית רג/340, או במיקום סביר אחר בדירה, אינו מעלה או מוריד משוויה, ולא נהוג בפרקטיקה השמאית לייחס לשטח זה מקדם תועלת אחר ביחס לשטח העיקרי.

למעלה מכך, נוכח הצורך בנקודת הזנת מים ובנקודת ניקוז, הרי שפונקציה זו תמוקם ע"פ רוב בסמוך לחדר רטוב או בסמוך למטבח, ותשען על האינסטלציה המשרתת רכיבים אלה, שכן תכנונה במיקום אחר יחייב גם הסדרת אינסטלציה ייעודית לרכיב זה, מה שעשוי לייקר במידת מה את עלות הבניה.

אוסיף גם כי סמיכות מסתור הכביסה למרפסת השירות, משלים את מטרתה של פונקציה זו, וביטולה כאמור בהליך של הקלה, תוך מיקום פונקציה זו במרחק מה ממסתור הכביסה, מפחיתים את יעילות רכיב זה בכללותו.

לאור האמור ועל רקע העובדה כי למרות ביטול הצורך במרפסת שירות בהליך של הקלה, הרי שפונקציה זו נדרשת ומתוכננת בכל הדירות במבנה החדש, ושלא תמיד בסמוך לחדר רטוב ו/או למסתור כביסה, איני סבור כי במבחן ההתעשרות, המבקש נהנה מהשבחה כלשהי במקרה הנדון בשל רכיב זה.

יוער, כי החלטתי זו מייתרת את הדיון בשאר הטענות לגבי ההשבחה עקב רכיב זה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.7. <u>הקלה לאיחוד מרתפי חניה</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי במסגרת הבקשה להיתר אושר, בין היתר, איחוד חלקות בתת הקרקע עם חלקה מס' 422. לעמדת השמאי, ללא איחוד החלקות היה נדרש פתרון חניה נפרד, בכל אחת מהחלקות. משכך, איחוד החלקות יצר חיסכון בשטחי הבנייה ובעלויות בניה.

לעמדת שמאי המשיבה, איחוד החלקות והקמת מרתף מאוחד אחד מאפשר שיפור תכנוני והקטנת שטחי הבנייה הנדרשים לחניות, ללא קיר ההפרדה במרתפים, מאפשר שטחי תמרון, מתקני חניה יעילים יותר והגדלת מרחב החניה ואפשרויות התמרון בו.

השמאי ציין כי במצב החדש, שטח מקום חניה עפ"י הבקשה להיתר הינו כ- 38.7 מ"ר ברוטו (30 מקומות חניה /1,162.93 מ"ר). בהנחה כי במצב קודם יש צורך בתוספת של 50% משטחי השירות הכלליים כולל מעברים, רמפת כניסה ויציאה לכל חלקה בנפרד ומרווחי תמרון, מתקבל שטח של כ- 58 מ"ר ברוטו למקום חניה, ובמעוגל 55 מ"ר (לעניין זה השמאי הפנה להחלטת עומר סרחאן לנכס בגו"ח 6106/50).

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג על ידי שמאי המשיבה:

מהות	מקומות חניה	שטח ברוטו (מ"ר)	סה"כ
מצב קודם	30	55	1,650
מצב חדש	30	38.76	1,162.93
חסכון בשטחי בניה			487.07
עלות בניה בקומת מרתף כולל עקיפות			₪3,120
סה"כ חיסכון			₪1,519,658
סה"כ חיסכון המיוחס לחלקה שבנדון (מחצית)			**₪759,829**

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי ציין כי שמאי המשיבה ייחס בשוגג את שטח המרתף שבטבלת השטחים בבקשה להיתר הנדונה, לשתי החלקות יחד וכך גם את מספר מקומות החניה. השמאי ציין כי מעיון בתוכנית הבקשה להיתר הנדונה וכן מתוכנית הבקשה להיתר הנוגעת לחלקה 422 (עמה נבנה המרתף במשותף), עולה כי נערכה הבחנה בין שטחי המרתף בנפרד לכל בקשה להיתר (ובהתאמה גם ביחס למספר מקומות החניה).

השמאי הציג תגזירים של טבלת השטחים ותשריט קומות המרתף מתוך תוכנית הבקשה להיתר הנדונה, וכן מתוכנית הבקשה להיתר בחלקה 422. השמאי ציין כי בתשריטים הנוגעים לקומות המרתף צוין כי חלק המרתף הגובל "לא שייך לבקשה".

בהתאם לכך, השטח המוצע ל- 15 חניות בשלושת קומות המרתף בחלקה הנדונה הינו 1,162.93 מ"ר (77.53 מ"ר בממוצע למקום חניה). השמאי סבר כי ההקלה להקמת מרתף משותף לא השביחה את החלקה הנדונה מאחר וגם ללא הבניה במשותף (במצב הקודם), ניתן היה לתכנן את מרתף החניה באופן זהה לרבות שטחי התמרון והמיסעות, שכן הכניסה והיציאה היחידה לחניון המשותף הנה מהחלקה הנדונה בלבד.

השמאי ציין כי ככל ולא הייתה נערכת בניה במשותף, כל שהיה נדרש הנו הקמת קיר הפרדה בגבול החלקות, בין שני מרתפי החניה (השמאי הציג תגזיר של קומת המרתף מתוך תוכנית הבקשה להיתר וסימן על גביה את מיקום הקיר שהיה נדרש במצב הקודם).

על כן, לעמדת שמאי המבקשת ההקלה הנדונה לא השביחה את חלקה 420 הנדונה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי אין חולק על כך ששילוב מרתף בין שתי חלקות מבטא חיסכון בעלויות הבניה, מצמצם שטחי חניה נדרשים, חוסך בזמנים ובשטחי מיסעות משותפים.

בהתייחס לעמדת שמאי המבקשת כי החיסכון כולו טמון בחלקה הגובלת ולא בחלקה שבנדון, השמאי ציין כי לעמדתו, החיסכון אינו נבחן ביחס להיכן הלכה למעשה "נופלת" המיסעה, שכן קבלת עמדתו של המבקשת משמעותה כי אומדן ההשבחה לחלקה הגובלת יהיה גבוה פי כמה וכמה, כחניון ללא מיסעות.

לעמדת שמאי המשיבה, החיסכון בעלות משקף את ההשבחה. החיסכון חולק לשניים, מאחר והמימוש הינו בחלקה שבנדון ולא בשתי החלקות בשלמות.

סה"כ השטחים בקומת המרתף 1,163 מ"ר (בחלקה שבנדון) + 605 מ"ר בחלקה סמוכה = 1,768 מ"ר. מניין שטחים אלו בפער בין שני מצבי תכנון ביחס לשטח חניה, מגדיל את החיסכון בעלויות וכפועל יוצא גם את ההשבחה.

ייחוס החסכון ברמפה לחלקה אחת בלבד מבין שתי החלקות, מחייב שיתופה של החלקה האחרת בהליך. יתרה מכך, הסכמי בינוי לחניון המבוקש בין החלקות השונות לא הוצגו, ויש לקבוע מתודה אשר בסופו של דבר אינה מציבה את המשיבה בפני שוקת שבורה. לעניין אומדן ההשבחה הרי שקצרה היריעה להמחיש מספר רב של החלטות שכולם קבעו את אומדן ההשבחה באופן דומה לזה שקבעה המשיבה.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

המועד הקובע הנו לאחר פקיעת תוקפה של תוכנית ג/38 אשר הייתה תוכנית לפי ס' 23 לתמ"א, ולכן תיקון 3א הוא הרלוונטי לענייננו, ואשר בין היתר, אפשר לבנות מכוח התמ"א שלושה מרתפי חניה בתכסית מקסימלית של שטח המגרש, ועד 1,500 מ"ר.

לשאלת הח"מ האם יש מחלוקת כי הבקשה הנדונה הנה מכוח תיקון 3א', השיב שמאי המשיבה כי אין מחלוקת, והסביר כי החיוב אינו על שטח המרתף כי אם בגין ההקלה.

שמאי המבקשת הפנה לשומתו בה הציג כיצד ניתן היה לבנות מרתף חנייה נפרד לנכס הנדון. השמאי הסביר כי הוועדה המקומית החליטה באופן גורף כי באזור יהיה איחוד של מרתפי חניה.

השמאי ציין כי בנכס ברחובות הנהר עניין המרתפים והדחייה גרם ליזם לרצות לעזוב את הפרויקט. היו 4 החלטות עד שהתקבלה החלטה למתן היתר, כך שהדחייה הזאת גרמה ליזם למכור את הזכויות שלו.

איחוד המרתפים היה רעיון של הוועדה המקומית רמת גן, אשר לא היטיב עם מרתפי החניה ולא הביא להשבחה. כאשר בונים מרתף משותף קיימת דחיה בהתחלת הבנייה, מפני שיש צורך לפנות דיירים ולהרוס את הבניינים. במקרה הנדון החלטת הועדה לגבי הבניין ברחובות הנהר הייתה מאוחרת בכחצי שנה אחרי החלטה בנכס הנדון, כך שחייבים היו לחכות עד שיוכלו לפנות גם ברחובות הנהר ולהרוס את הבניינים ולבנות ביחד.

השמאי ציין כי בנכס ברח' רות 14, המבנה היה בנוי במקור בקיר משותף ועל שתי חלקות. במסגרת הפרויקט הוקמו בתחום החלקות שני בניינים בקיר משותף עם איחוד מרתפים. ביחס לנכס זה, השמאי המכריע יהודה פלד דן, בין היתר, בטענה של הוועדה המקומית שצריך לגבות היטל השבחה. בשומה של שאול לב מטעם הוועדה המקומית, טען שמאי הוועדה שאיחוד מרתפים אם יש בו השבחה, היא כלולה כבר בהשבחה של תוספת המרתפים. הדבר מחזק את הטענה במקרה הנדון, כי לא קיימת השבחה נפרדת, ולכן אין מקום לדרוש היטל השבחה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יש להתייחס במאוחד גם לתוספת השטחים למרתפים וגם לאיחוד של המרתפים. כל השטחים ביחד הם שטחים פטורים מכוח תמ"א 38, בדומה לפסיקות לעניין הגבהת קומת הגג, ככל שזה שיפור תכנוני בשטחים פטורים אין היטל השבחה.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, קיים מרתף אחד והמיסעה מיוחסת אך ורק לחלקה שבנדון. מאחר ובשתי החלקות המדובר ביזם זהה ההשבחה חויבה בשיעור של 50% ביחס לכל חלקה.

על ידי הקמת מיסעה אחת מרוויחים שטחים על חשבון המיסעה השנייה. מאחר והמדובר ביזם אחד, ההתייחסות לשתי החלקות או לכל המרתף, הנה כמקשה אחת. מעבר לעובדה שקיים חיסכון בעלויות בנייה נוצרה תוספת של מקומות חניה.

תיקון 3א קבע כי ניתן להקים עד שלושה מרתפי חניה בשיעור 300% משטח המגרש, אך לא נקבע כי ניתן לאחד חלקות. מאחר ותוכנית 30/ג/340 התכלתה באוקטובר 2020, לא חויב בגין שטחי המרתפים. גם לפי החלטת מליאה 825 לא ניתן לחייב על תת הקרקע, לכן בגין המרתפים כשלעצמם אין חיוב, אך השיפור התכנוני או כל הנובע מכך שמאחדים חלקות ומצמצמים שטחי בנייה, חוסכים עלויות בנייה ומרוויחים שטחי חניה, יוצר השבחה.

במקרה הנדון קיימת עוד פעולה שנדרשת, הקלה לצורך איחוד, והפרוצדורה לא מוגדרת בתמ"א 38. לכן לא כל מקרה ששטח מתמ"א 38 פטור, יהיה בהכרח פטור גם בהקלה. על תת הקרקע לא נערך חיוב, אך על ההקלה לאיחוד מרתפים המהווה תוצר נלווה, שאינו במקור מתמ"א 38, יש לחייב. על המקור אין מחלוקת, כי הוא מתיקון 3א, אבל הוא חל כפי שהוא ולא בוורסיות אחרות.

<u>הכרעה</u>

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, החלקה הנדונה חולקת שלושה מרתפי חניה עם חלקה 422 בגוש 6207, רח' רחובות הנהר 6, (להלן: **"חלקה 422"**). הכניסה והיציאה אל מרתפי החניה המשותפים הנה באמצעות רמפה הממוקמת בחלקה הנדונה. בתחום החלקה הנדונה המרתפים מתפרשים על פני שטח של 1,266.43 מ"ר ובתחום חלקה 422 המרתפים מתפרסים על פני שטח של 781.02 מ"ר[26].

בהתאם לפרוטוקול ועדת המשנה במסגרתו אושרה הבקשה הנדונה, בניית המרתף המשותף עם חלקה 422 הנה ***"לשם תכנון מיטבי והפחתת אזורי מעבר כלי רכב במדרכה"***.

בהתאם לחוו"ד אגף התכנון מיום 10.2.2021 (ר' פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מס' 2024002, הדנה בבקשה להיתר בחלקה 422): ***"ישנה עדיפות תכנונית ברורה להפחית ככל הניתן כניסות של רכבים למגרשי מגורים, ולקבוע כניסת רכבים אחת משותפת למתחם עם עדיפות לכניסה מרחוב רות כיוון שהוא הנמוך והרחב ביותר מבין הרחובות בהיקף המתחם. תכנון משותף יאפשר הקמת חניון נח ומרווח וייתר את הצורך במכפילי חניה."***

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת, כי היות ושטחי המרתפים פטורים אזי אין לייחס להם השבחה הנובעת משיפור תכנוני. בערר 85129/14 יחזקאל צדוק ו- 5 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים, צוין ביחס להקלה להגבהת מרתף כך:

"מאחר שמדובר בנושא שאינו מוסדר בתמ"א/ 38 קשה לראות כיצד הגבהת המרתף חוסה תחת הפטור שניתן בתוספת השלישית לבניה או הרחבה מכוח התמ"א. בהקשר זה מקבלים אנו את עמדת הוועדה המקומית לפיה הקלות אלה הינן הקלות מהתכנית התקפה ולא ניתנו מכוח תמ"א/38. יתר על כן, אין המדובר בהקלות שבלעדיהן אין לצורך מימוש זכויות התמ"א, שכן היה בידי העוררים לעמוד במספר החניות הדרושות מבלי להגביה את המרתף ע"י חפירת מרתף נוסף. זאת, מבלי שנדרש כלל לסמכות הוועדה

[26] בהתאם להיתר מס' 2025212 מיום 14.7.2025.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

המקומית ליתן היתר לפי התמ"א, גם מקום שבו לא ניתן לעמוד בתקן החנייה מכוח סעיף 158א3 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ההקלה אפשרה אפוא לעוררים להתקין חניות עבור יחידות הדיור מבלי להיזקק לחפירת מרתף נוסף ובגין השבחה זו אין פטור מתשלום היטל השבחה.

הגבהת מרתף לעומת הקבוע בתכנית תקפה ושימוש במתקני חניה, באופן המאפשר התקנת מקומות חניה מבלי להידרש לחפירת מרתף נוסף, על העלויות הכרוכות בכך, בוודאי עשויה להיות נושא להיטל השבחה."

בהתאם לבר"מ 6874/21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ, נקבע ביחס לשיפור תכנוני של ממ"דים כך:

"מבלי להידרש לכל פרטיהן של חלוקות המשנה והקטגוריות שאימץ בית המשפט המחוזי, די באימוץ המבחן הבהיר שהוצע: יש להחיל את הפטור לא רק כאשר מתבקשת הקלה מאחר שאין אפשרות פיזית או הנדסית למקם את הממ"ד בתוך קווי הבניין בהתאם לתמ"א 38, אלא גם בנסיבות שבהן מתבקשת הקלה כדי לשפר את צורתו או מיקומו בתוך הדירה, ואף אם ההקלה הביאה לכך שהממ"ד ייחשב כ"חדר מגורים" תקני. יתר על כן, אף במקרה שבו נוצרו אגב השינוי יתרונות מסוימים גם בתכנון השטח העיקרי של הדירה, כיוונו, נגישותו ונוחותו – אין הדבר שולל את תחולת הפטור, ובלבד שהשינוי התבקש מלכתחילה לטובת בניית הממ"ד. לעומת זאת, כאשר ההקלה מאפשרת בנייתו של שטח עיקרי בנוסף לממ"ד – אין להחיל את הוראת הפטור."

תמ"א 38 אינה קובעת הסדר כלשהו לאיחוד מרתפים. ובעניננו, השינוי בתכנון המרתפים מלכתחילה לא נדרש לצורך עמידה בתקן החניה, כי אם מתוך חשיבה סביבתית להמעיט תנועת רכבים בתחום המעבר של הולכי הרגל. על כן, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי המדובר בשיפור תכנוני החוסה תחת הפטור.

יצוין כי חלקה 422 הנה בשטח של 362 מ"ר ולאחר הקצאת 15% לשטחי חלחול, ניתן היה להקים בתחומה מרתף בתכסית של כ- 327 מ"ר. יוצא אפוא, כי ההקלה לאיחוד מרתפים צמצמה את שטח המרתף הנדרש, חסכה קיר משותף בין החלקות ופתרונות חניה יקרים יותר (רמפה נוספת או מתקן חניה).

ביחס לטענת שמאי המבקשת כי בתחום החלקה הנדונה ניתן היה להקים מרתף נפרד אף ללא ההקלה, סבורני, כי הואיל ובתכנון שונה לא הייתה מניעה למקם את הרמפה בתחום חלקה 422, הרי שאין לייחס את מירב ההשבחה לחלקה 422, כי אם יש לבחון במשותף את החיסכון בעלויות ההקמה.

אציין כי בהתאם להיתר הבניה בחלקה הנדונה ובחלקה 422, זהות המבקשת זהה.

בקביעת החיסכון בשטחי הבניה, הובא בחשבון חיסכון של 10% מעלויות הקמת המרתף המאוחד. יצוין כי בערר 85046-03-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' אנשי העיר בעמוס 10-12 שותפות מוגבלת, ועדת הערר לא התערבה בשיעור זהה אשר נקבע לגביו, על ידי השמאי המכריע, כמשקף את החסכון שנוצר באיחוד מרתפי חניה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.8. <u>הקלה לתוספת קומה (מועד קובע 23.1.2024)</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי במסגרת הקלה זו אושרה קומה אחת נוספת מעבר לקומות המותרות בתכנית רג/מק/340/ג/11 ובתמ"א (5 קומות תב"ע + 3 תמ"א, סה"כ 8 קומות על עמודים. כאשר בפועל מבוקש 9 קומות על עמודים).

בהתאם לפס"ד דיניש, זכויות שלא ניתנות לניצול שווין "אפס". במקרה הנדון, הבינוי המוצע תחום ברובו בין קווי הבניין (למעט המרפסות) ותוספת הקומה התבקשה לצורך ניצול מלוא זכויות הבניה. אלמלא ההקלה לתוספת קומה, לא ניתן היה לנצל חלק מהזכויות המוצעות בקומה הנוספת שאושרה בהקלה. השמאי ציין כי שטח קומה נוספת, הקטנה במניין השטחים, הינה קומה 8 אשר שטחה העיקרי הנו 143.75 מ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג על ידי שמאי המשיבה:

מצב קודם			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**ס"ה**
שטח עיקרי אותו ניתן היה לנצל בקומה 7	61.27	100%	61.27
שטח עיקרי אותו ניתן העה לנצל בקומה 8	61.27	100%	61.27
חלופה זו לא היתה מאפשרת דירת גג לה מרפסת צמודה	-	-	-
סה"כ			**122.55**
מצב חדש			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**ס"ה**
שטח אשר התאפשר לניצול במסגרת אישור קומה בהקלה	143.75	100%	143.75
תוספת מרפסות לאור צמצום שטחי בניה בקומה 7	57.78	30%	17.33
תוספת מרפסת בקומת גג לאור אישור תוספת קומה	81.72	30%	24.52
סה"כ			**185.6**
תוספת שטח אקו'			63.05
שווי מ"ר מבונה			₪18,500
ההשבחה			**₪1,166,425**

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי ציין כי ההקלה שאושרה הנה לתוספת קומה ללא תוספת דירות. על כן, מקובלת עליו גישת שמאי המשיבה כי הקומה שנוספה הנה קומה מס' 8 המהווה חלק מדירות 13 ו- 14, וכי מהות ההשבחה הנה אפשרות הבינוי המוצע בתוכנית הבקשה להיתר הכולל מרפסות גג.

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי אלמלא אישור ההקלה לא היה ניתן לנצל חלק מהשטחים, ויש לחשבם בהתאם לפס"ד דיניש, טען שמאי המבקשת כי בשומת המשיבה חושבה ההשבחה ל"מדרגה" של תיקון 3א' (מועד קובע 3.8.2022), בגין מלוא זכויות הבניה, לרבות מרפסות וללא הבחנה בין זכויות ושטחים שלכאורה לא היה ניתן לנצל אלמלא ההקלה לתוספת קומה. מכאן, כי המדובר בחיוב בכפל.

השמאי טען כי במצב הקודם ניתן היה לממש את מלוא השטחים שאושרו לבניה, בבינוי דומה לבינוי המוצע בקומות הטיפוסיות בבקשה להיתר הנדונה. השמאי הציג את אפשרות חלוקת השטחים המוצעים בקומה 8 (143.75 מ"ר) במצב הקודם:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

קומות במצב הקודם	דירה	שטח קומתי כולל בבקשה להיתר הנדונה	השלמה לקומה טיפוסית - שטח שניתן לניצול כעיקרי	שטח פלדלת בבקשה להיתר	סה"כ פלדלת ועיקרי בקומה	מרפסת
6	11+12	244.23				18.55
7	13+14	205.12	**39.11 (**)**	183.29	222.4	18.55
8 (*)	15	170.79	**73.44 (***)**	155.34	228.78	18.55
סה"כ			**112.55**			

(*) קומה מס' 9 בתוכנית הבקשה להיתר (קומת הגג).
(**) 244.23 מ"ר – 205.12 מ"ר = 39.11 מ"ר.
(***) 244.23 – 170.79 מ"ר = 73.44 מ"ר.

בהתאם למידע שהציג השמאי, מתקבל שטח עיקרי של 112.55 מ"ר + 18.55 מ"ר למרפסות X 2 קומות, אשר ניתן היה לנצל בקומות 7 ו- 8 במצב הקודם כחלק מדירות 13-15.

השמאי ציין כי השטח העיקרי שבקומה הנוספת, אשר אושרה בהקלה, הינו 143.75 מ"ר, כך שנותרה יתרה של 31.2 מ"ר (143.75 מ"ר – 112.55 מ"ר = 31.2 מ"ר), אשר לכאורה לא ניתנת לניצול בקומות 7 ו- 8 בבינוי המאפיין את הקומה הטיפוסית בבניין. ואולם, בבחינת תוכנית הבקשה להיתר ובהתחשב בקווי הבניין, ניתן היה לנצל שטח זה ביתר הקומות בחלוקה שווה (3.9 מ"ר = 8 קומות / 31.2 מ"ר), שכן בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הבניין תוכנן באופן שקיימת מגרעת בשטח של כ- 5.4 מ"ר, בחלק האחורי של הבניין בצמוד לחדר המדרגות (השמאי הציג תגזיר מתוך תוכנית הבקשה להיתר הכוללת סימון ומדידה של שטח המגרעת).

בהתאם לכך, ניתן היה לנצל את יתרת השטח (של כ- 3.9 מ"ר לקומה) במסגרת קווי הבניין המותרים ועל כן אין לקבוע השבחה עפ"י פס"ד דייניש.

כמו כן, השמאי ביקש להדגיש כי במצב הקודם ולצורך ניצול מלוא השטחים המותרים לבניה ב- 8 קומות בלבד, ניתן היה לתכנן את הדירות באופן שונה, להסית את מיקום חדר המדרגות והממ"ד כך שהשטח העיקרי של 3.9 מ"ר לקומה (המהווה 1.95 מ"ר לדירה) היה חלק אינטגרלי ופונקציונלי בדירה.

השמאי ציין כי למעלה מן הנדרש, ולמרות שלעמדתו הפרשנות של פס"ד דייניש אינה רלוונטית למקרה הנדון, שכן פסק הדין חל על תוכניות שנכנסו לתוקף לפני שנת 1975, מהות ההשבחה הינה לכל היותר בשיפור התכנון והיא תבחן כך שבמצב הקודם הובאו בחשבון מרפסות דירתיות בשטח של 18.55 מ"ר במקדם 0.4, בקומות 7-8. במצב החדש, הובאה בחשבון מרפסת גג בהתאם למוצע בתוכנית הבקשה להיתר. השמאי ציין כי לאור שטחן הגדול של המרפסות הוא סבר כי יש להביאן בחשבון במקדם 0.25.

לעמדת השמאי, לא חל במקרה הנדון שיפור תכנון בניוד שטחי הבניה שכן במצב הקודם שטח של כ- 1.95 מ"ר מהווה שטח שולי כחלק מדירות בשטח של כ- 113 מ"ר, ובמצב החדש שטח של כ- 71 מ"ר לדירה המהווה שטח שולי גדול יותר כחלק מדירות 13 ו- 14 בשטח ממוצע של כ- 163.52 מ"ר.

להלן התחשיב שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

מצב קודם					
קומה	**דירה**	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
7	13+14	מרפסת	18.55	0.4	7.42
8	15	מרפסת	18.55	0.4	7.42
סה"כ שטח אקו' במצב קודם					**14.84**
מצב חדש					
קומה	**דירה**	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7	13+14	מרפסת גג	57.78	0.25	14.445
8	15	מרפסת גג	81.72	0.25	20.43
סה"כ שטח אקו' במצב חדש					**34.875**
תוספת שטח אקו'					20.035
שווי מ"ר מבונה					₪14,700
ההשבחה					**₪294,515**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי תוספת הקומה בהקלה גרמה לרווחת שטחי הבניה, תכנון מיטיב, וכפועל יוצא מרפסות גג בקומה חדשה ובקומה 7. בהתאם לכך ההשבחה חושבה לשטחי המרפסות שנוצרו בדירות המיוחדות.

לעמדת השמאי, די לבחון את שטחי הבקשה להיתר בכדי להיווכח כי לפחות חלק ממניין השטחים לא נכנסים בתחום קווי הבניין.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

השמאי הפנה לשומתו בה המחיש את האפשרות לבנות את מלוא הזכויות בתכסית המקסימלית המותרת של קווי הבניין, ללא תוספת קומה. כמו כן ציין כי המדובר בשטחים הפטורים מכוח תמ"א 38.

לגבי ההפניה של שמאי המבקשת לפסק דין דייניש, השמאי סבר שפסק הדין היה מאוד ספציפי והתייחס לזכויות שבגינם לא שולם מעולם היטל השבחה, זכויות לפני שנת 1975. פסק הדין לא חל בכל מקום ולכן אין בכלל מקום להשליך ממנו לענייננו.

השמאי ציין כי להבנתו, בתוכניות לפני שנת 1975 לא שולם היטל ההשבחה, ולכן מעוניינים לנצל את הזכויות האלה בלי לשלם עליהם היטל השבחה. ככל ובעקבות הקלה ניתן לנצל חלק מהזכויות אז יש לשלם עליהם השבחה.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

יש להתייחס למימוש המבוקש בו ניתן להבחין כי בקומות 1-6 לא ניתן לנצל עוד שטחים בתחום קווי הבניין.

בקומות 7-8 מתוכננות דירות דופלקס וקיים שטח מרפסות גדול יחסית לדירות בקומה 7. כתוצאה מכך נוצר שטח שבאופן רעיוני ניתן לנצל בו במצב הקודם שטח דירתי במקום מרפסות. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח המרפסות בקומות 7-8, חושב השטח אשר ניתן היה לנצל שם (לא כולל שטח במסתור שמאחורי גרם מדרגות).

לשאלת הח"מ השמאי הסביר, כי הובא בחשבון שטח של 61.27 מ"ר בכל קומה כשטח שניתן היה לנצל, וכי שטח זה עולה על שטח המרפסות שתוכננו (56 מ"ר בקומה), שכן הובא בחשבון בנוסף שטח המהווה חלל במגרעת בצד.

במצב החדש הקומה בהקלה יצרה בין היתר, מאחר ותוכננו דירות דופלקס, שיפור תכנוני שהניב תוספת מרפסות. במקום לנקוט במקדם הובאה בחשבון התועלת של הקומה הזו (למעט הגבהת הבניין שעל כך לא נערכה גביה). בנוסף, הקומה בהקלה יצרה מרפסות לקומת הגג החדשה.

<u>הכרעה</u>

המימוש הנדון מאופיין בקומות טיפוסיות (קומות 1-6) הכוללות שטח עיקרי של 198.07 מ"ר (כולל מחסן דירתי), בקומות 7 ו-8 מתוכננות שתי דירות דופלקס בשטח עיקרי (קומתי) של 157.75 מ"ר ו- 147.64 מ"ר, בהתאמה. כמו כן, בקומה 7 מתוכננת מרפסת בשטח של 41.24 מ"ר. דירת הגג בפרויקט הנדון כוללת שטח עיקרי של 140.14 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 94.38 מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בחישוב המצב הקודם, שמאי המשיבה חישב את השטחים שהיו ניתנים לניצול בקומות 7 ו-8 (61.27 מ"ר בכל קומה), ובחישוב המצב החדש, שמאי המשיבה הביא בחשבון את השטח העיקרי של קומה 8 (143 מ"ר) בתוספת שטחי המרפסות בקומות 7 ו-8.

שמאי המבקשת חישב אף הוא את השטחים אשר היו ניתנים לניצול בקומות 7 ו-8 (המהווה את קומה 9 בתכנון המוצע), והגיע למסקנה כי ניתן היה להשלים בקומות אלו שטח של 112.55 מ"ר. השמאי בחן את שטח הקומה ה-8 אשר לעמדתו מהווה את הקומה שהתקבלה בהקלה (143.75 מ"ר), וביחס ליתרת השטח אשר לכאורה לא היה ניתן להשלים במסגרת התכנון הקודם (31.2 מ"ר = 112.55 מ"ר - 143.75 מ"ר), הוא סבר כי מאחר והתכנון המוצע כולל מגרעת בצידו של המבנה, הרי שבתכנון שונה, ניתן היה לנצל את יתרת השטח בקומות המאושרות ובמסגרת קווי הבניין. לאור כך, שמאי המבקשת בחן את ההשבחה הנובעת משינוי שטחי המרפסות בלבד.

במסגרת הכרעתי בפרק 12.4 לעיל, נדרשתי לשאלה מהו התכנון המיטבי לזכויות המאושרות אלמלא ההקלה לתוספת קומה.

הואיל והתכנון החלופי היווה את המצב החדש במדרגת ההשבחה לזכויות מתיקון 3א', הרי שבמדרגת השבחה זו (אשר כאמור המועד הקובע שלה הנו מאוחר יותר למועד הקובע לזכויות מתיקון 3א'), התכנון החלופי יהווה את המצב הקודם.

על כן, בחישוב המצב הקודם יובא בחשבון התכנון החלופי שהוצג לבינוי הכולל 7 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע, ולפיו ניתן היה לנצל במסגרת הקומות המאושרות וקווי הבניין שטח בהיקף של 1,623.76 מ"ר (ר' פירוט בפרק 12.4 לעיל).

הואיל והשטח העיקרי המבוקש בבקשה הנדונה הנו 1,633.95 מ"ר, מתקבל כי שטח של 10.19 מ"ר (10.19 מ"ר = 1,623.76 מ"ר – 1,633.95 מ"ר), לא היה ניתן לניצול במסגרת התכנון החלופי, וכי ניצול שטח זה התאפשר לראשונה עם ההקלה לתוספת קומה.

ביחס לטענת המבקשת, כי בתכנון שונה ניתן היה לנצל את יתרת השטח במגרעת המתוכננת במבנה. מעיון בתוכנית הבקשה להיתר עלה כי התכנון המוצע כולל מגרעת בשטח של כ- 5 מ"ר בכל קומה (0.9 מ' X 5.65 מ'). שמאי המבקשת לא הוכיח כיצד בתכנון שונה, ניתן היה לנצל את השטחים תוך יצירת חללים רגולריים ועמידה בתקנים הנדרשים. אציין כי אף בתכנון החלופי, לא הוצג תכנון שונה המבטל את המגרעת והמאפשר ניצול שטח נוסף.

לאחר שבחנתי את תוכנית הבקשה להיתר, לא מצאתי לקבל את טענת שמאי המבקשת, ובחישוב ההשבחה לתוספת קומה יובא בחשבון כי שטח של 10.19 מ"ר התאפשר לניצול עם ההקלה לקומה. כאמור, בהכרעתי ביחס להקלה להגבהת קומת הגג, לשטח זה תיוחס ההקלה לגובה קומה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.9. שווי למועדים הקובעים להקלות ותמ"א 38

שמאי המשיבה

שווי – השמאי הציג עסקאות בפרויקטים חדשים ואת אופן החילוץ כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח (מ"ר)	חדרים	שווי מ"ר
006206-0151-009-00	14/12/2022	₪4,975,000	2023	131	5	₪37,977
006206-0050-000-00	12/12/2022	₪3,251,000	2021	70	3	₪46,443
006206-0048-015-00	07/12/2022	₪3,458,832	2022	74	3	₪46,741
006206-0151-006-00	06/12/2022	₪4,600,000	2023	129	5	₪35,659
006206-0151-005-00	24/11/2022	₪2,850,000	2023	74	3	₪38,514
006206-0151-025-00	22/11/2022	₪6,600,000	2023	134	5	₪49,254
006206-0060-017-00	06/11/2022	₪5,823,871	2023	132	5	₪44,120
006207-0026-002-00	19/10/2022	₪3,638,323	2022	84	3	₪43,313
006207-0027-004-00	14/10/2022	₪4,447,000	2023	110	4	₪40,427
006207-0401-000-00	19/09/2022	₪3,840,000	2015	94	4	₪40,851
006207-0974-024-00	18/09/2022	₪4,050,000	2017	85	4	₪47,647
006206-0060-018-00	07/09/2022	₪5,639,052	2023	132	5	₪42,720
006207-0026-016-00	06/09/2022	₪5,208,323	2022	120	5	₪43,403
006206-0147-019-00	30/08/2022	₪3,500,000	2015	95	4	₪36,842
					ממוצע	**₪42,422**
					בניכוי מע"מ ויזמות	₪30,215
					עלות בניה	-₪12,500
					יתרה לקרקע	**₪17,715**

השמאי ציין כי בהכרעת גיא צדיק לנכס בחלקה סמוכה (גו"ח 6206/153) נקבע שווי של 17,000 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 21.12.22, וכי לאור האמור לעיל הוא אמד שווי של 17,000 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 3.8.2022.

ביחס למועד קובע 23.1.2024, השמאי ציין כי, הביא בחשבון על הצד הזהיר, תוספת של 10% מהשווי שנקבע למועד קובע 2022, קרי בגבולות של כ – 18,500 ₪/מ"ר מבונה (במעוגל).

שמאי המבקשת

שווי בנוי – לעמדת השמאי, יש להביא בחשבון נתונים ממיקום קרוב ככל הניתן בכדי להימנע מהתאמות. כמו כן, יש להביא בחשבון את שטחי הדירות בהתאם לנתונים שבהיתרי הבניה לרבות שטחי המרפסות, ולא בהתבסס על המידע שבמערכת מידע נדל"ן בלבד.

השמאי הציג את הנתונים הבאים מתוך מערכת מידע נדל"ן וכן מתוכניות להיתרים שאותרו באתר הוועדה המקומית. להלן הנתונים שהוצגו ביחס למועד קובע 3.8.2022:

תאריך	גו"ח	כתובת	ד'	ק'	תמורה	בקשה להיתר	שטח פלדלת	מרפסת זיז	שטח אקו'	שווי למ"ר אקו'	זמן	מיקום	שווי מ"ר בנוי מתואם
10/07/2022	6207/497/3	יהודית 1	9	1/9	₪5,158,190	232300177	122.3	13	127.5	₪40,456	1.01	0.9	₪36,602
08/05/2022	6207/497/4	יהודית 1	4	1/9	₪5,000,000	202300177	121.28	13	126.48	₪39,532	1.02	0.9	₪36,257
06/05/2023	6207/497/7	יהודית 1	7	2/9	₪5,008,190	202300177	121.28	13	126.48	₪39,597	0.94	0.9	₪33,481
25/01/2022	6207/497	יהודית 1	1	2/9	₪5,058,190	202300177	122.3	13	127.5	₪39,672	1.04	0.9	₪37,192
23/01/2022	6207/497/2	יהודית 1	2	1/9	₪3,498,190	202300177	101.74	7.65	104.8	₪33,380	1.04	1	₪34,784
10/01/2022	6207/497	יהודית 1	10	3/9	₪5,078,190	202300177	122.05	13	127.25	₪39,907	1.04	0.9	₪37,530
21/02/2023	6206/151/12	רחובות הנהר 5	12	3/8	₪5,170,000	202000746	131.25	13.22	136.54	₪37,865	0.96	1	₪36,188
14/12/2022	6206/151/9	רחובות הנהר 5	9	2/8	₪4,975,000	202000746	128.99	13.22	134.28	₪37,050	0.97	1	₪35,970
06/12/2022	6206/151/4	רחובות הנהר 5	4	1/8	₪2,600,000	202000746	64.75	4.24	66.45	₪39,130	0.97	1	₪38,057

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

06/12/2022	6206/151/6	רחובות הנהר 5	6	1/8	₪4,600,000	202000746	127.12	13.22	132.41	₪34,741	0.97	1	₪33,789
ממוצע							**116.31**						**₪35,985**

להלן הנתונים שהוצגו ביחס למועד קובע 23.1.2024:

תאריך	גו"ח	כתובת	ד'	ק'	תמורה	בקשה להיתר	שטח פלדלת	מרפסת זיז	שטח אקו'	שווי למ"ר אקו'	זמן	מיקום	שווי מ"ר בנוי מתואם
27/03/2024	6207/420/12	רות 3	12	5/7	₪4,050,000		113.62	8.74	117.12	₪34581	0.99	1	₪34,096
18/04/2024	6207/604/5	רות 1	5	2/8	₪5,200,000	2016281	110.43	12.5	115.43	₪45,049	0.98	0.9	₪39,780
28/02/2024	6207/604/12	רות 1	12	6/8	₪4,500,000	2016281	114.01	14.7	119.89	₪37,534	0.99	1	₪37,238
01/02/2024	6207/604/6	רות 1	6	3/8	₪5,500,000	2016281	127.55	12.3	132.47	₪41,519	1.00	1	₪41,437
01/12/2024	6207/42/3	רות 5	3	2/9	₪4,494,447	2016490	103.5	13	108.70	₪41,347	0.93	1	₪38,511
30/09/2024	6207/42/10	רות 5	10	5/9	₪4,609,200	2016490	99	13	104.20	₪44,234	0.94	1	₪41,801
08/05/2024	6207/42/4	רות 5	4	2/9	₪4,359,200	2016490	99	13	104.20	₪41,835	0.98	1	₪40,863
01/02/2024	6207/42/6	רות 5	6	3/9	₪4,409,200	2016490	99	13	104.20	₪42,315	1.00	1	₪42,231
31/08/2023	6207/42/8	רות 5	8	4/9	₪4,459,200	2016490	99	13	104.20	₪42,795	1.03	1	₪44,155
29/07/2024	6206/151/18	רחובות הנהר 5	18	5/8	₪5,750,000	202000746	131.25	13.22	136.54	₪42,113	0.96	1	₪40,378
07/11/2023	6206/151/24	רחובות הנהר 5	24	7/8	₪5,850,000	202000746	131.25	13.22	136.54	₪42,845	1.02	1	₪43,568
16/08/2023	6206/151/3	רחובות הנהר 5	3	1/8	₪4,300,000	202000746	103.84	12.58	108.87	₪39,496	1.04	1	₪40,881
19/07/2023	6206/151/15	רחובות הנהר 5	15	4/8	₪5,400,000	202000746	131.25	13.22	136.54	₪39,549	1.04	1	₪41,179
12/06/2023	6206/151/21	רחובות הנהר 5	21	6/8	₪5,500,000	202000746	131.25	13.22	136.54	₪40,282	1.05	1	₪42,268
ממוצע							**113.87**						**₪41,099**

<u>הערות לטבלאות</u>:
הובא בחשבון מקדם 0.4 למרפסת.
לא הובאו בחשבון דירות מיוחדות.
הובא בחשבון מקדם התאמה 0.9 בין דירות הנהנות מנוף לפארק לכאלו שאינן.
הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של כ- 8% ממוצע לשנה ברמת גן, עפ"י השתנות המחירים כפי שפורסם על ידי הלמ"ס בלוח 2.2 לשנים 2021-2024.

רווח יזמי – השמאי סבר כי בפרויקט במסלול של תמ"א 38, יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% המגלם את הסיכון ומורכבות המימוש לאור הבניין הקיים הכולל דיירים, וזאת כפי שננקט בשומת המשיבה.

עלות בנייה – השמאי הפנה לדו"ח האפס שנערך למועד 18.12.2024 ביחס לחלקה הנדונה ולחלקה 422 בגוש 6207 (רחובות הנהר 6), לפיו עלות הבניה הישירה למ"ר פלדלת הנה בסך בגבולות של כ- 12,000 ₪, ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 25%, מתקבלת עלות בניה בסך של כ- 15,000 ₪ למועד 18.12.2024, כמפורט להלן:

סעיף	תעריף	יח' תעריף	שטח/כמות	סה"כ
שטח בניה עיקרי + ממ"דים	7200	₪/מ"ר - הערכה	3,375.41	₪24,302,952
שטחי שירות עיליים	7200	₪/מ"ר - הערכה	661.23	₪4,760,856
מרפסות גג	2400	₪/מ"ר - הערכה	203.83	₪489,192
מרפסות זיזיות	3600	₪/מ"ר - הערכה	321.59	₪1,157,724
פרגולות	800	₪/מ"ר - הערכה	40.07	₪32,056
הקמת בריכות	100000	₪/יחידה - הערכה	2.00	₪200,000
שטחי שירות תת קרקעיים כולל חניון	4500	₪/מ"ר - הערכה	2,055.52	₪9,249,840
פיתוח	1000	₪/מ"ר - הערכה	518.35	₪518,350
סה"כ				₪40,710,970
שטח פלדלת				3,375.41
עלות בניה ישירה למ"ר פלדלת				₪12,061
עלויות עקיפות				1.25
סה"כ עלויות בניה למ"ר פלדלת, במעוגל				**₪15,000**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי העלות שהוצגה בדוח האפס נבחנה על ידו בהתאם למחשבון "דקל" ובהתבסס על נתוני הפרויקט הנדון, ונמצאה על ידו כסבירה. השמאי ציין כי בשומה מכרעת של רמה מאור לנכס ברח' רוטשילד 80 (גו"ח 7455/22), הובאה בחשבון בגישת החילוץ עלות בניה המבוססת על מחשבון דקל ולא על בסיס מחירוני דקל.

מאחר ודוח האפס נערך למועד 18.12.2024, השמאי ערך מידוד של עלויות הבניה עפ"י מדד תשומות הבניה, כדלקמן:

תאריך	מדד	שיעור שינוי ביחס לבסיס	עלות בניה למ"ר פלדלת	במעוגל
18/12/2024	133.6		₪15,000.00	₪15,000
23/01/2024	130.2	1.02611	₪14,618.26	₪14,600
03/08/2022	127.4	1.04867	₪14,303.89	₪14,300

בהתאם לנתונים שהוצגו, השמאי הביא בחשבון עלות בניה של כ- 14,300 ₪ למועד קובע 3.8.2022. ועלות בניה של 14,600 ₪ למועד קובע 23.1.2024

להלן אופן החילוץ (יתרה לקרקע), כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

מועד קובע	03/08/2022	23/01/2024
שווי מ"ר בנוי	₪35,985	₪41,099
בניכוי מע"מ	₪30,757	₪35,128
בניכוי רווח יזמי	₪25,631	₪29,273
עלות בניה	₪14,300	₪14,600
שווי מ"ר מבונה, במעוגל	**₪11,300**	**₪14,700**

השמאי ציין כי לצורך בדיקת הסבירות בחן שומות מכריעות אשר רלוונטיות למועד הקובע. בהכרעת גיא צדיק לנכס ברח' איתמר 2 (גו"ח 6206/153) נקבע שווי של 17,000 ₪ למועד קובע 21.12.2022. השמאי ציין כי מיקומו של הנכס שנדון בהכרעת גיא צדיק הנו עדיף לאור צמידותו ל"גבעת נפוליאון" ולפארק. בהכרעת אלי כהן לנכס ברחובות הנהר 14 (גו"ח 6207/32) נקבע שווי של 14,000 ₪, למועד קובע 17.8.2022.

לסיכום, השמאי אמד שווי של 11,300 ₪/מ"ר מבונה למועד הקובע 3.8.2022 ושווי של 14,700 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 23.1.2024.

עלות עודפת לבניית מרתפי חניה – השמאי ציין כי בהתאם להלכת "בורשטיין" נקבע כי כל עלות (גם אם "חיצונית") שתשלומה מהווה תנאי למימוש הבניה, יש להביא אותה בחשבון ולהפחיתה מההשבחה.

השמאי ציין כי בהקמת שלושה מרתפי חניה עבור 15 מקומות חניה, העלות עולה על השווי. השמאי ציין את הנתונים הבאים:

שווי מקום חניה – כ- 125,000 ₪, שווי כולל 1,875,000 ₪.
עלות בניית מרתפי חניה – כ- 3,000 ₪/מ"ר לכל הפחות.
שטחי המרתפים – 1,163 מ"ר.
עלות הבניה המינימלית של שטחי המרתפים המשמשים לחניה – 3,489,000 ₪.

לעמדת השמאי, הקמת המרתפים כרוכה בעלות עודפת, ברת קיזוז מההשבחה, בסך של 1,614,000 ₪. למרות זאת ומטעמי זהירות ציין השמאי כי לא הפחית את העלות העודפת מההשבחה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- השמאי התייחס לקביעות שמאים מכריעים כדלהלן:
  - בהכרעת גיא צדיק לנכס בגו"ח 6206/153 נקבע שווי של 17,000 ₪/מ"ר מבונה.
  - בהכרעת אלי כהן בגו"ח 6207/32, אליה הפנה שמאי המבקשת, נקבע שווי של 14,000 ₪/מ"ר מבונה למועד 8/2022 בהתאם להסכמות הצדדים וקיזוז רווח יזמי בשיעור של 25%, רווח יזמי שאינו מקובל במועד הקובע. השמאי ציין כי המועד הקובע הנ"ל הנו מהאטרקטיביים שידע שוק הנדל"ן, וכי השווי בהכרעה הנו לשטח אקו' הכולל מרפסות שמש, כך שהשווי למ"ר הנו בהכרח גבוה יותר בהתאמה לשומת המשיבה (שווי לשטח פלדלת).
  - בהכרעת דוד דדון לנכס בגו"ח 6206/60 נקבע שווי של 12,000 ₪/מ"ר מבונה למועד 11/2019.
  - בהכרעת ברק שוורצברד לנכס בגו"ח 6207/6004 (רח' רות 1) נקבע שווי של 12,000 ₪/מ"ר מבונה למועד 11/2019.
- עלות בניה – השמאי הציג את עלויות הבניה הישירות מתוך נספח עלויות בניה "דקל" למועד 8/2022 (בהתאם לנספח שהוצג בבניינים של 3-8 קומות עלות בניה עילית הנה 5,200 ₪/מ"ר ועלות חניון תת קרקעי הנה 2,470 ₪/מ"ר, בבניינים של 9-15 קומות עלות בניה עילית הנה 5,420 ₪/מ"ר ועלות חניון תת קרקעי הנה 2,470 ₪/מ"ר).

  השמאי ציין כי העלות שצוינה בדוח האפס, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת, נאמדה על סך של כ- 7,200 ₪/מ"ר, וכן כי עלות הבניה הישירה שנקבעה לשטחי המרתפים הנה בסך של 4,500 ₪/מ"ר, ביחס לשטח בהיקף של 2,055 מ"ר במקום 2,045 מ"ר. השמאי ציין כי מניסיונו בעריכת ביקורות לתוכניות התחדשות עירונית ברחבי העיר רמת גן, הוא אינו מכיר עלויות בניה בהיקפים אלו, אף לא במגדלים ובאזורים בהם קיים חשש למי תהום במרתפים המשלבים 5-6 קומות מרתפים.
- השמאי ציין כי בבחינת השווי שנקבע על ידו, בשכונה הכי יוקרתית ברמת גן, עלה כי שווי ממוצע למועד 8/2022 נע בגבולות של 42,500 ₪/מ"ר. בקיזוז מע"מ בשיעור 17% ויזמות בשיעור 17%, מתקבל שווי ממוצע של 31,000 ₪/מ"ר ובקיזוז עלות בניה של 12,500 ₪ (על הצד הגבוה, השמאי הפנה לשומת אלי כהן בה הוערכה עלות בניה של 10,000 ₪/מ"ר למועד זהה), מציבה את היתרה לקרקע בסך של 17,000 ₪/מ"ר מבונה.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

השמאי ציין כי הוא סומך על כך שהנושא ייבחן ע"י הח"מ.

השמאי הבהיר כי בשומתו לא הסתמך רק על ערכי שווי משומות מכריעות, אלא ערך בחינה של עסקאות בסביבה הקרובה לנכס.

ביחס לעלות הבניה לגביה קיימת מחלוקת, השמאי ציין כי במתכונת החדשה של בחינת עלויות בנייה באתר לשכת השמאים, הערכים גבוהים יותר מבעבר. על אף זאת, בשומתו לא התייחס לערכי השווי של הלשכה, כי אם הביא בחשבון עלויות בנייה המוכרות לו כולל מדוח האפס.

השמאי ציין כי בסימולציה לפי שטחי הבנייה של הפרויקט עם העלויות של הלשכה ומידוד, הגיע לעלות בנייה של כמעט 15,500 ₪/מ"ר פלדלת בשנת 2024.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתייחס לטענת המשיבה כי עלות הבניה בהכרעת אלי כהן הנה לאחר שהשווי נקבע בהסכמת הצדדים, השמאי טען כי ככל והייתה הסכמת צדדים לשווי הרי שזו גם עמדת המשיבה, וכי נוכח היות המשיבה גוף ציבורי, היא אינה יכולה לקבוע בכל פעם אחרת.

השווי בשומת המבקשת אינו מגלם את המרפסות, לעומת שומת המשיבה שאינה מתייחסת למרפסות. המדובר באלמנט שיש לו שווי וגם בשומת המבקשת חויב באופן נפרד, כמו לדוגמא על מרפסות הגג. יש ליצור קוהרנטיות ושלא ייווצר מצב שמחייבים בכפל.

הנתונים מאתר מידע נדל"ן אינם כוללים את שטחי המרפסות מפני שמדווחים שם שטחי פלדלת ללא מרפסות. לכן ככל ומגיעים לשווי ממוצע בהתבסס על אתר מידע נדל"ן הוא כולל גם את המרפסות, שלכל הפחות שווין הוא במקדם 0.4-0.5, המפחית את השווי למ"ר מבונה.

השמאי ציין כי בהתאם לפסיקה שניתנה בבת ים, קיימת אבחנה לעניין מרפסות שמכוח התקנות, אשר לא ניתן לחייבן. כך שיש לנטרלן בשווי, ובחיוב בהיטל השבחה אין לחייב על מרפסות מכוח התקנות.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

השמאי תהה כיצד שמאי המבקשת קבע למועד 2022 שווי בגבולות של 11,000 ₪/מ"ר מבונה, האמור לגלם חניה, כאשר הוא אינו חולק על כך שהשווי הקודם הנו 30,000 ₪/מ"ר בנוי.

כמו כן, השמאי ציין כי בהכרעת דוד דדון נקבע שווי של 12,000 ₪/מ"ר מבונה לשנת 2019 ובהכרעת גיא צדיק נקבע שווי של 17,000 ₪/מ"ר מבונה.

השמאי ציין כי מניסיונו השכונה הנדונה היא הכי יקרה (בבנייה רוויה), ומצויה בקרבה לגבעת נפוליאון ובקרבה מוניציפלית לתל אביב.

השמאי ביקש לעיין בדוח המכירות הצפוי, וציין כי הוא צופה שווי בגבולות של 50,000 ₪/למ"ר.

בשנת 2022 השווי הממוצע הנו 42,000 ₪/מ"ר בנוי ולאחר חילוץ מע"מ, יזמות על הצד הגבוה בשיעור של 20% (השמאי ציין כי בהרבה שומות מחלצים פחות) ועלויות בנייה של 12,500 ₪/מ"ר למועד קובע (עלות שאינה רחוקה מהעלות שצוינה על ידי שמאי המבקשת להיום - 15,000 ₪) המגלמת חניה, מתקבל שווי הקרקע. לא בכדי, גם בהכרעת גיא צדיק נקבע אותו שווי למ"ר.

לגבי טענת שמאי המבקשת כי בהכרעת של אלי כהן הובאה בחשבון עלות בניה של 14,000 ₪/מ"ר, השמאי ביקש להפנות את תשומת הלב לכך שהשווי נקבע בהסכמת הצדדים, וכולל מרכיב רווח יזמי בשיעור של 25% אשר הנו גבוה.

<u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה הציג עסקאות למועד קובע 3.8.2022 וקבע שווי של 17,000 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע זה. ביחס למועד קובע 23.1.2024, השמאי הביא בחשבון תוספת בשיעור של 10% ושווי של 18,500 ₪/מ"ר מבונה.

שמאי המבקשת הביא בחשבון עסקאות למועד קובע 3.8.2022 ובהתבסס עליהן קבע שווי של 11,300 ₪/מ"ר מבונה.

כמו כן, השמאי הציג עסקאות למועד קובע 23.1.2024 ובהתבסס עליהן קבע שווי של 14,700 ₪/מ"ר מבונה. בשונה משמאי המשיבה, בניתוח השטח הבנוי שמאי המבקשת הביא בחשבון את שטחי המרפסות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תחילה אציין כי קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת ביחס לאופן חישוב השטח בניתוח עסקאות ההשוואה. הואיל ושטחי המרפסות (שאינם מהווים מרפסות גג) פטורים מחיוב[27], הרי שיש ל"נטרל" את ערך המרפסות מהתמורה, וזאת על ידי הכללת שטחן האקו' של המרפסות בשטח נתוני ההשוואה. בכך השווי המתקבל אינו מגלם את שווי המרפסות הפטורות.

<u>שווי מ"ר בנוי</u> – לצורך חישוב ההשווי במועדים הקובעים, בחנתי עסקאות בפרויקטים הבאים:

- פרויקט ברח' רות 13, גו"ח 6207/27. בהתאם להיתר מס' 2020135 מיום 29.6.2020, הפרויקט כולל מבנה בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתפי חניה ובסה"כ 20 יח"ד.

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח (מ"ר)	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקו'	תמורה	תמורה למ"ר אקו'
24/08/2021	6207-027-010	רות 13	4	110	14	115.6	₪4,207,001	₪36,393
14/11/2021	6207-027-000	רות 13	1	70	16	76.4	₪2,884,999	₪37,762
25/11/2021	6207-027-031	רות 13	4	126	14	131.6	₪4,276,999	₪32,500
01/12/2021	6207-027-000	רות 13	2	126	14	131.6	₪4,216,999	₪32,044
27/02/2022	6207-027-000	רות 13	1	85	14	90.6	₪3,302,304	₪36,449
23/02/2022	6207-027-017	רות 13	7	103	12	107.8	₪3,845,000	₪35,668
27/03/2022	6207-027-007	רות 13	2	126	14	131.6	₪4,549,999	₪34,574
14/10/2022	6207-027-004	רות 13	1	110	14	115.6	₪4,447,000	₪38,469

שווי ממוצע למועד קובע 3.8.2022	**₪35,482**

- פרויקט ברח' רחובות הנהר 5, גו"ח 6206/151. בהתאם להיתר מס' 2023148 מיום 28.3.2023, הפרויקט כולל מבנה 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתפי חניה ובסה"כ 26 יח"ד.

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח (מ"ר)	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקו'	תמורה	תמורה למ"ר אקו'
24/11/2022	6206-0151-005	רחובות הנהר 5	1	74	4.24	75.7	₪2,850,000	₪37,651
06/12/2022	6206-0151-006	רחובות הנהר 5	1	129	13.22	134.3	₪4,600,000	₪34,255
14/12/2022	6206-0151-009	רחובות הנהר 5	2	131	13.22	136.3	₪4,975,000	₪36,504
21/02/2023	6206-0151-012	רחובות הנהר 5	3	130	13.22	135.3	₪5,170,000	₪38,215

שווי ממוצע למועד קובע 3.8.2022	**₪36,656**

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח (מ"ר)	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקו'	תמורה	תמורה למ"ר אקו'
12/06/2023	6206-151-021	רחובות הנהר 5	6	133	13.22	138.3	₪5,550,000	₪40,134
19/07/2023	6206-151-015	רחובות הנהר 5	4	133	13.22	138.3	₪5,400,000	₪39,049
16/08/2023	6206-151-003	רחובות הנהר 5	1	105	12.54	110.0	₪4,300,000	₪39,085
07/11/2023	6206-151-024	רחובות הנהר 5	7	133	13.22	138.3	₪5,850,000	₪42,303
29/07/2024	6206-151-018	רחובות הנהר 5	5	133	13.22	138.3	₪5,750,000	₪41,580

שווי ממוצע למועד קובע 23.1.2024	**₪40,430**

[27] בהתאם לתקנות התקפות במועדים הקובעים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- פרויקט ברח' רות 5, גו"ח 6207/42. בהתאם להיתר מס' 2023228 מיום 6.6.2023, הפרויקט כולל מבנה 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתפי חניה (משותפים עם רחובות הנהר 8) ובסה"כ 14 יח"ד.

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח (מ"ר)	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקו'	תמורה	תמורה למ"ר אקו'
31/08/2023	6207-042-008	רות 5	4	98	13	103.2	₪4,459,200	₪43,209
01/02/2024	6207-042-006	רות 5	3	99	13	104.2	₪4,409,200	₪42,315
08/05/2024	6207-042-004	רות 5	2	99	13	104.2	₪4,359,200	₪41,835

שווי ממוצע למועד קובע 23.1.2024	**₪42,453**

לסיכום - בהתאם לנתונים מתקבל שווי ממוצע של **36,000 ₪/מ"ר בנוי** למועד קובע 3.8.2022 ושווי ממוצע של **41,400 ₪/מ"ר בנוי** למועד קובע 23.1.2024.

<u>יזמות</u> – קיבלתי את הסכמת הצדדים אודות יזמות בשיעור 20%.

<u>עלות בנייה</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות בניה של 12,500 ₪/מ"ר למועד 3.8.2022.

שמאי המבקשת הפנה לדו"ח האפס שנערך לחלקה הנדונה במשותף עם חלקה 422, ואשר בהתאם לו עלות בניה ישירה הנה כ- 12,000 ₪/מ"ר, ובתוספת עקיפות בשיעור 25% מתקבלת עלות בניה של כ- 15,000 ₪/מ"ר למועד 18.12.2024.

שמאי המבקשת ציין כי לאחר שבחן את העלות שהוצגה בדו"ח האפס ביחס למחשבון "דקל", העלות נמצאה על ידו כסבירה. בהתחשב במועדים הקובעים, השמאי הביא בחשבון עלות בניה של 14,300 ₪/מ"ר למועד 3.8.2022 ועלות בניה של 14,600 ₪/מ"ר למועד 23.1.2024.

הובא לעיוני טיוטת דו"ח אפס, מיום 18.12.2024, ביחס לפרויקט שיוקם בתחום החלקה הנדונה וחלקה 422, אשר עמה ייבנה החניון המשותף. בהתאם לטיוטה שהוגשה, עלות בניה ישירה של שטחים עיליים הנה 7,200 ₪/מ"ר, עלות ישירה להקמת מרפסות זיזיות הנה 3,600 ₪/מ"ר ועלות ישירה להקמת שטחים תת קרקעים הנה 4,500 ₪/מ"ר.

לאחר שבחנתי את עלויות הבניה בהתאם לתעריף "דקל", ובהתחשב במאפייני הפרויקט ומיקומו, מצאתי לנכון לקבל את עלות הבניה שנקבעו על ידי שמאי המשיבה. על כן תובא בחשבון עלות בניה של 12,500 ₪/מ"ר למועד קובע 3.8.2022 ועלות בניה של 13,100 ₪/מ"ר למועד קובע 23.1.2024 (עלות המשקפת התייקרות של כ- 5% בין המועדים הקובעים).

ביחס לטענת המבקשת כי קיימת עלות עודפת בהקמת מרתפי החניה, אציין כי הואיל והשווי למ"ר בנוי מגלם פתרון חניה, וכן בהתחשב בכך שעלויות הבניה כוללות את עלויות הקמת המרתפים, הרי שאין לבחון בנפרד את עלות החניות ושווין.

להלן סיכום אופן החילוץ וקביעת שווי מ"ר מבונה (קרקע):

מועד קובע	03/08/2022	23/01/2024
שווי מ"ר בנוי (במעוגל)	₪36,100	₪41,400
מע"מ	₪30,855	₪35,385
יזמות	₪25,712	₪29,487
עלות בניה	₪12,500	₪13,100
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**₪13,200**	**₪16,400**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>תחשיבי ההשבחה</u>

- השבחה עקב אישור תכנית רג/340/ג

רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח מרפסות שהפך לשטח עיקרי	225.18	0.2	45.036
שווי למ"ר			₪1.12
ההשבחה			₪50.44
החלק החייב			5/6
ההשבחה במימוש הנדון			**₪42.03**

- השבחה עקב אישור תכנית רג/340/ג/15

מצב קודם			
רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
נספחים בקומה מפולשת	36	0.5	18
מצב קודם			
רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
מחסנים דירתיים	36	0.8	28.8
דחיה (11 שנים בשיעור היוון 6%)			0.527
סה"כ שטח במצב חדש			15.171
שטח לחיוב			-2.829
לא קיימת השבחה			

- השבחה עקב אישור תמ"א 38 – למועד קובע 3.8.2022

שלב א' - ההשבחה המלאה

מצב קודם			
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
שטח דירות קיימות	637.5	1	637.5
שווי מ"ר בנוי			₪30,000
סה" שווי במצב קודם			**₪19,125,000**

מצב חדש			
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
שטח עיקרי (ללא אחסנה)	1,533.67	1	1,533.7
שטחי מחסנים דירתיים	90.00	0.8	72.0
שטח חצר דירת גן	64	0.25	16.0
שטח מרפסת גג	86.42	0.3	25.9
סה"כ שטח אקו'			1,647.6
שווי מ"ר מבונה			13 ₪,200
סה"כ שווי מצב חדש			**₪21,748,267**
ההשבחה המלאה			**₪2,623,267**

שלב ב' - חלק יחסי בזכויות הבניה הנוספות (אקוו')

רכיב	עיקרי		חצר/מרפסות הגג		סה"כ שטח אקו'	חלק יחסי בהשבחה
	שטח עיקרי במ"ר	מקדם	שטח במ"ר	מקדם		
דירת גן			64.00	0.25	16.00	1.4%
תוספת שטח מרפסות גג			86.42	0.3	25.93	2.3%
תוספת שטח לחיוב (היטל בשיעור 25%)	**108.18**	**1**			**108.18**	**9.4%**
שטח פטור - תמ"א 38	927.06	1			927.06	80.7%
מחסנים - דירות קיימות (6 יח"ד)	36.00	0.8			28.80	2.5%
מחסנים - דירות חדשות (9 יח"ד)	**54.00**	**0.8**			**43.20**	**3.8%**
סה"כ	1,125.24				1,149.17	100.0%

שלב ג' - ההשבחה החייבת

רכיב	שטח (מ"ר)	שיעור	השבחה
תוספת מחסנים ליח"ד חדשות	43.20	3.8%	₪98,615
תוספת שטח לחיוב (היטל בשיעור 25%)	108.18	9.4%	₪246,949

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- הקלה לאיחוד מרתפים – למועד קובע 3.8.2022

רכיב	ס"ה
שטח מרתפים חלקה 420	1,266.43
שטח מרתפים חלקה 422	781.02
סה"כ שטח מרתף מאוחד	2,047.45
עלות בניה למ"ר	₪2,470
סה"כ עלות הקמת מרתפים	₪5,057,202
שיעור החיסכון	10%
ההשבחה	₪505,720
ההשבחה המיוחסת לחלקה הנדונה	**₪252,860**

- השבחה עקב אישור הקלה לתוספת קומה והגבהת הקומה העליונה – למועד קובע 23.1.2024

מצב קודם			
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
שטח עיקרי (ללא מחסנים דירתיים)	1,533.67	1.00	1,533.67
שטח חצר דירת גן	64.00	0.25	16.00
שטח מרפסת גג	86.42	0.30	25.93
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			1,575.60
מצב חדש			
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
שטח עיקרי (ללא מחסנים דירתיים)	1,533.67	1.00	1,533.67
שטח עיקרי נוסף	10.28	1.05	10.79
שטח מרפסות גג	135.62	0.30	40.69
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			1,585.15
תוספת שטח אקו'			**9.55**
שווי מ"ר מבונה			₪16,400
ההשבחה			**₪156,686**

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, עקב אישור תוכניות בניין עיר, תמ"א 38 והקלות, למועדים הקובעים, כדלקמן:

רכיב	מועד קובע	השבחה	שיעור ההיטל	היטל השבחה
רג/340/ג'	29/08/1980	₪42.03	50%	₪21.02
רג/340/ג'/15	03/03/2006	לא חלה השבחה	-	-
	03/08/2022	₪98,615	50%	₪49,308
תמ"א 38 - תיקון 3א'	03/08/2022	₪246,949	25%	₪61,737
הקלה לביטול מרפסות שירות	03/08/2022	לא חלה השבחה	-	-
הקלה לאיחוד מרתפי חניה	03/08/2022	₪252,860	50%	₪126,430
הקלה לתוספת קומה והגבהת קומת הגג	23/01/2024	₪156,686	50%	₪78,343

א. ההשבחה עקב אישור תוכנית רג/340/ג' הנה בהתאם לחלק החייב (5/6).

ב. היטל ההשבחה יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע

ארנון גולדברג שמאי מקרקעין Real Estate Appraiser

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il