תאריך: 01.10.2024
מס' בקשה/מינוי: 420-2024
מספרנו: 4016

לכבוד

המבקשת – קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ
דוא"ל: yossi@kardanre.co.il

באמצעות גב' מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין
באמצעות גב' קים קרוננברג שמאית מקרקעין
דוא"ל: office@bfks.co.il

המשיבה – הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן
דוא"ל: lior-s@ramat-gan.muni.il

באמצעות מר יונתן לוי שמאי מקרקעין
באמצעות מר ניל בן אמו שמאי מקרקעין
דוא"ל: office1.levi@gmail.com

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6158 **חלקות:** 881, 882, 883, 884
כתובת: רח' עוזיאל 13 ו-15, שכ' יד לבנים, רמת גן

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 420-2024 מיום 26.05.2024, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תוכניות מס' – ר"ג/340, **ר"ג/340/ג**, **רג/340/ג/1**, רג/340/ג/3-מרתפים, רג/מק/340/ג/6 רג/מק/340/ג/9, **רג/מק/340/ג/11**, רג/מק/340/ג/17, רג/מק/340/ג/1/11, **רג/מק/340/ג/19**, **ג/340/ג/21** **רג/340/ג/15**, רג/מק/340/ג/21/א, רג/340/ג/1/3, רג/מק/340/ג/2/3, רג/מק/340/ג/33, **רג/מק/340/ג/38** **506-0222778** (שם: רג/1591 - התחדשות עירונית - פינוי בינוי, עוזיאל 13,15, רמת גן), **506-0542225** (שם: רג/מק/1591/א - עוזיאל 15-13 - איחוד וחלוקה).

גורם המימוש: בקשה להיתר בניה מס' 202200959[1], תיק בנין מס' 6694000.

מהות הנכס: 4 חלקות, עליהן בנויים 2 בנייני מגורים טוריים ("רכבת"), בבנייה וותיקה, בני 3 קומות כ"א ובהם 43 יח"ד, המיועדים להריסה ובמקומם הקמת 3 בנייני מגורים, אחד עורפי בן 19 קומות + קומת גג חלקית מעל ק. קרקע גבוהה (21 קומות ברוטו), ועוד שניים בני 8 קומות +קומת גג חלקית מעל

[1] כמפורט בפרוטוקול החלטת ועדת משנה לתו"ב, סע' 9, ישיבה מס' 2023004, מיום 21.02.2023.
בגינה של בקשה (החלטה) זו, ניתן היתר בניה מס' 2024235 ביום 23.07.2024 (תאריך הפקה).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ק. קרקע גבוהה עם חזית מסחרית (10 קומות ברוטו) הכוללים 152 יח"ד, מעל חמישה מרתפים משותפים לשלושת המבנים (בקומות מרתף 1- ו-2- בחלקם המזרחי שתי כיתות גן ילדים עירוניים + חצרות)[2].

3. מועד דיון

ביום 23.05.2024, קיימתי דיון[3] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 23.08.2024, ע"י החת"מ.
לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' עוזיאל 13 ו-15, שכ' יד לבנים, רמת גן.			
מס' גוש	:	6158.			
מס' חלקה	:	**881**	**882**	**883**	**884**
שטח חלקה רשום[4]	:	504 מ"ר	680 מ"ר	500 מ"ר	714 מ"ר
המספרים הישנים	:	6158/637	6158/637	6158/637	6158/637
זכויות רשומות	:	בעלות, ע"ש בית המעלות ב' אגודה שתופית לשכון ברמת גן בע"מ. חכירות, ע"ש חוכרים שונים.			
מס' תוכנית	:	506-0542225 (שם: רג/מק/1591/א – עוזיאל 15-13 – איחוד וחלוקה).			
מס' מגרש (תא שטח)	:	701.			
שטח מגרש	:	2,171 מ"ר.			
מהות הנכס	:	4 חלקות, עליהן בנויים 2 בנייני מגורים טוריים ("רכבת"), בבנייה וותיקה, בני 3 קומות כ"א ובהם 43 יח"ד, המיועדים להריסה ובמקומם הקמת 3 בנייני מגורים, אחד עורפי בן 19 קומות + קומת גג חלקית מעל ק. קרקע גבוהה (21 קומות ברוטו), ועוד שניים בני 8 קומות +קומת גג חלקית מעל ק. קרקע גבוהה עם חזית מסחרית (10 קומות ברוטו) הכוללים 152 יח"ד, מעל חמישה מרתפים משותפים לשלושת המבנים (בקומות מרתף 1- ו-2- בחלקם המזרחי שתי כיתות גן ילדים עירוניים + חצרות)[5].			

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר יונתן לוי ומר ניל בן אמו, שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, נערכה ע"י גב' מיכל שימקביץ וגב' קים קרוננברג, שמאיות מקרקעין.

---

[2] תיאור הבינוי המוצע הינו בהתאם למפורט בתיאור הבקשה כמפורט בפרוטוקול החלטת וועדת המשנה לתו"ב.

[3] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת ועידה בווידיאו (zoom).

[4] בהתאם למפורט בהעתק נסחי רישום מקרקעין מפנקס הזכויות, מיום 19.02.2024.

[5] ראה הערת שוליים מס' 2.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- החלטת ועדת משנה לתו"ב, סע' 9, ישיבה מס' 2023004 מתאריך 21.02.2023.
- העתק תשריט בקשה להיתר מס' 10000206988 (במערכת רישוי זמין), מס' חישוב שטחים 104842 מס' עיבוד 30, מתאריך 24.12.2023.
- היתר בניה מס' 2024235 מיום 23.07.2024 (תאריך הפקה), בגינה של הבקשה הנדונה.
- העתקי רשיונות והיתרי בניה שונים בחלקות הנדונות.
- פסקי דין, החלטות וועדת ערר.
- החלטות שמאים מכריעים.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הזכויות, מיום 19.02.2024.
- העתק שובר לתשלום – היטל השבחה לתיק 6694000, בקשה למימוש 46544904, מיום 30.01.2024.
- העתק החלטת ממשלה מספר 2305, מיום 19.01.2017, הכרזת מתחמים לפינוי בינוי במסלול מיסוי.
- העתק חוזה פינוי בינוי, בין **1.** קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ, **2.** מגיל פיתוח בע"מ (להלן "היזם") לבין בעלי הזכויות בדירות בבניינים ברחוב עוזיאל 13 ו-15 ברמת גן (להלן "הדיירים").
- העתק הסכם הקמה בין עיריית רמת גן, לבין קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ.
- העתק כתב התחייבות וויתור טענות, לכבוד בעלי הזכויות בבניין ברח' עוזיאל 11 ברמת גן.
- העתק הסדר פשרה בת"א 38141-07-18 (תוספת לחוזה פינוי בינוי), שנערך ונחתם ביום 27.12.2018.
- העתק הסכם פשרה ומתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה, מיום 02.04.2023, תיק ת.א 37910-12-19 בפני כב' השופטת עידית ברקוביץ.
- העתק מדידה לצורך חישוב שטח פלדלת מצב קיים, לדירות המגורים בבניינים הקיימים, אשר נערכו ע"י מודד מוסמך מיום 06.09.2017.
- גיליון תצ"ר מס' 1843/2022, גליון תצ"ר מס' 827/1946.
- העתקי טפסי מידע לפי סעיף 119 א' בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (אינם חתומים), מיום 06.06.2017, ומיום 14.11.2023.
- תקנון תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"פ תכנית מס' 506-0222778, רג/1591, רח' עוזיאל 13,15 רמת גן, העתק פרוטוקול מליאת הועדה המקומית, סע' 2, ישיבה מס' 2022004 מיום 10.03.2022, אישור אדריכל להפחתת זכויות בפרויקט עוזיאל 13,15 רמת גן (אד' אבי שפייזמן).
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה המקומית) לשומה האחרת (שומת המבקשת), מיום 19.05.2024.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול עיקרי הדיון.
- תוכניות רלוונטיות החלות על החלקות שבנדון.
- שונות (תצ"אות שונות, נתונים שונים לעסקאות השוואה, ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו וכיוצ"ב).

7. <u>מועדים קובעים</u>

סע' 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

סע' 119(א) לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *" **תחילתה של תכנית**, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון"*.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

המועדים הקובעים לאומדני שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום
ר"ג/340	11.01.1980	פרסום ברשומות, 27.12.1979, בי.פ. 2591, עמ' 659
ר"ג/340/ג	**29.08.1980**	**פרסום ברשומות, 14.08.1980, י.פ. 2651**
רג/340/ג/1	**13.04.1985**	**פרסום ברשומות, 29.03.1985, י.פ. 3181**
רג/340/ג/3 - מרתפים	23.10.1992	פרסום ברשומות, 08.10.1992, בי.פ. 4047, עמ' 55
רג/מק/340/ג/6	12.06.1996	פרסום ברשומות, 28.05.1996, י.פ. 4413
רג/מק/340/ג/9	08.11.1996	פרסום ברשומות, 24.10.1996, בי.פ. 4451
רג/מק/340/ג/11	**[6]30.03.2001**	**פרסום ברשומות, 15.03.2001, בי.פ. 4972, עמ' 2025**
רג/מק/340/ג/17	14.05.2004	פרסום ברשומות, 29.04.2004, י.פ. 5293
רג/מק/340/ג/1/11	15.06.2005	פרסום ברשומות, 31.05.2005, י.פ. 5402, עמ' 2863
רג/מק/340/ג/19	**12.12.2005**	**פרסום ברשומות, 27.11.2005, בי.פ. 5462, עמ' 605**
רג/340/ג/21	**27.01.2006**	**פרסום ברשומות, 12.01.2006, בי.פ. 5480, עמ' 1214**
רג/340/ג/15	**03.03.2006**	**פרסום ברשומות 16.02.2006, בי.פ. 5495, עמ' 1900**
רג/מק/340/ג/21/א	14.08.2006	פרסום ברשומות, 30.07.2006, בי.פ. 5561, עמ' 4485
רג/340/ג/1/3	02.03.2007	פרסום ברשומות, 15.02.2007, בי.פ. 5629, עמ' 1623
רג/מק/340/ג/2/3	20.08.2008	פרסום ברשומות, 05.08.2008, בי.פ. 5837, עמ' 4254
רג/מק/340/ג/33	31.03.2009	פרסום ברשומות, 16.03.2009, בי.פ. 5931, עמ' 2935
רג/מק/340/ג/38	**09.07.2010**	**פרסום ברשומות, 24.06.2010, בי.פ. 6101, עמ' 3573**
506-0222778 (שם: רג/1591 – התחדשות עירונית - פינוי בינוי, עוזיאל 13,15, רמת גן)	**03.05.2017**	**פרסום ברשומות 18.04.2017, בי.פ. 7485, עמ' 5100**
506-0542225 (שם: רג/מק/1591/א – עוזיאל 13-15 - איחוד וחלוקה)	**22.08.2018**	**פרסום ברשומות 18.04.2017, בי.פ. 7485, עמ' 5100**

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס נשוא ההחלטה מהווה 4 חלקות, עליהן בנויים 2 בנייני מגורים טוריים ("רכבת") בבנייה וותיקה, בני 3 קומות כ"א ובהם 43 יח"ד, המיועדים להריסה ובמקומם הקמת 3 בנייני מגורים אחד עורפי בן 19 קומות + קומת גג חלקית מעל ק. קרקע גבוהה (21 קומות ברוטו), ועוד שניים בני 8 קומות +קומת גג חלקית מעל ק. קרקע גבוהה עם חזית מסחרית (10 קומות ברוטו) הכוללים 152 יח"ד מעל חמישה מרתפים משותפים לשלושת המבנים (בקומות מרתף 1- ו-2- בחלקם המזרחי שתי כיתות גן ילדים עירוניים + חצרות)[7].

מפלס הכניסה למבנים הקיימים נמוך ממפלס הרחוב (רח' עוזיאל).

תיאור החלקות: הקרקע עליה בנויים המבנים נשוא ההחלטה, ידועה כחלקות מס' 881, 882, 883, 884 בגוש 6158, שטחם הרשום של החלקות, כדלקמן - חלקה מס' 881 בשטח 504 מ"ר, חלקה מס' 882 בשטח 680 מ"ר, חלקה מס' 883 בשטח 500 מ"ר, חלקה מס' 884 בשטח 714 מ"ר – סה"כ 2,398 מ"ר.

[6] כעולה מחוות דעת הצדדים פורט כי המועד הקובע הינו 19.02.2024 – 15 ימים לאחר מועד פרסום למתן תוקף כמופיע באתר רמ"י. אולם, בהתאם למפורט באתר מידע של מנהל התכנון ובילקוט הפרסומים מועד הפרסום למתן תוקף הינו 15.03.2024.

[7] ראה הערת שוליים מס' 2.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

צורתן של חלקות מס' 881, 883 הינה מלבנית רגולרית, צורתה של חלקה מס' 882 הינה בעיקרה רגולרית והינה בעלת "מדרגה" צרה וארוכה בחזית הדרומית, צורתה של חלקה מס' 884 הינה בעיקרה רגולרית והינה בעלת "מדרגה" צרה וארוכה בחזית המערבית.

בהתאם למפורט בגיליון תצ"ר 1843/2022, לאחר הפרשות לדרך, ארבעת החלקות אוחדו למגרש מס' 701 בשטח 2,173 מ"ר, מידות מגרש מס' 701 הינן, כדלהלן:

חזית צפונית (גובלת בחלקות 842, 844) באורך של 52.07 מ' (23.45 מ' + 28.62 מ'), חזית מערבית (גובלת ברח' עוזיאל) ברוחב של 40.70 מ' (21.84 מ' + 13.63 מ' + 5.23 מ'), חזית דרומית (גובלת בחלקות 879 880 ורח' חצור) באורך של 68.12 מ' (כולל אורך 2 "מדרגות", 21.51 מ' + 0.9 מ' + 27.75 מ' + 15 מ' + 2.96 מ') וחזית מזרחית (גובלת בחלקות 1350, 1167, 1166) ברוחב של 55.73 מ' (9.45 מ' + 10.95 מ' + 13.23 מ' + 22.1 מ').

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

צפון: חלקות מס' 842, 844 / מבני מגורים.

דרום: חלקות מס' 879, 880 / מבנה מגורים.

מזרח: חלקות מס' 1167, 1350/ מבנה מגורים, חלקה מס' 1166 / גן חצור.

מערב: רח' עוזיאל / כביש סלול מחופה אספלט.

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם ברח' עוזיאל, בחלקה הצפוני-מזרחי של שכ' יד לבנים הנמצאת בצדה הצפוני-מערבי של העיר רמת גן.

שכ' יד לבנים גובלת בשכ' הלל מצפון, שכ' עליות ממזרח, שכ' תל יהודה מדרום ושכ' פועלי הרכבת ושינקין ממערב.

רח' עוזיאל מהווה כביש אורך מדרום לצפון, תחילתו בדרום בדרך ללא מוצא (בסמיכות לרח' יוסף צבי) וסיומו בצפון במפגשו ברח' חיבת ציון, הנכס הנדון ממוקם בחלקו הצפוני של הרחוב, הסביבה מאופיינת בבניה רוויה נמוכה וותיקה לצד בניה רוויה מתחדשת.

בהתאם למפורט בדברי ההסבר לתכנית מס' 506-0222778 (רג/1591), המתחם הנדון כולל 4 חלקות, שני מבני רכבת בני 3 קומות כל אחד, סה"כ 43 יח"ד, בלב אזור יד לבנים ברמת גן. המבנים נבנו עם הקמת המדינה בשנת 1948. המבנים במצב ירוד ומתקרבים לרמה של מבנים מסוכנים. דיירי המבנים חברו יחד לשפר המצב הקיים ולקדם הליך התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים כגון גני ילדים, גנים ציבוריים, בית יד לבנים, בתי ספר, מקוואות ועוד.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט מדרכות המחופות אבנים משתלבות, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הגישה אל הנכס (החלקות) הינה מצדו המערבי (מרח' עוזיאל).

שונות: החנייה מתאפשרת לאורך הרחוב, בצידי הדרך.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

9. מצב תכנוני ורישוי

להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים:

מצב קודם

תכנית מס' ר"ג/222

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1199, עמ' 2369, ביום 22.07.1965.

יעוד	:	החלקות בעיקרן מסווגות באזור מגורים ג' (צבע צהוב בתשריט).
שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר.
אחוזי בניה בקומה	:	32%.
מס' דירות המכסימלי בכל בניין	:	9.
מספר קומות	:	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
חדרי מדרגות	:	שטחי חדרי המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל באחוזי הבניה.

מצב חדש[8]

תכנית מס' ר"ג/340

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2591, עמוד 659, ביום 27.12.1979.

התכנית מסווגת את החלקות הנדונות באזור מגורים ג' (מסומנת דרך מוצעת, ובחלקות מס' 881, 883 חזית חנויות - רח' עוזיאל) וקובעת זכויות והוראות בניה בחלופות הבניה, כדלקמן:

"מגרש מינימלי" – מגרש בנייה באחד האזורים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים בטור הראשון, יהיה שטחו לא פחות מהשטח שנקבע בטור השלישי של הלוח, בצד אותו אזור.

"מגרש פחות שטח" – למרות האמור לעיל, מגרש ששטחו הוקטן כתוצאה מהפקעה או רכישה לצרכי ציבור, מתחת לשטח המינימלי כאמור, תהיה הועדה המקומית **רשאית** לראות אותו כמגרש בנייה.

חלופה א' - בניה מעל קומה מפולשת

שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר.
רוחב מינימלי של מגרש	:	18 מ'.
אחוזי בניה בקומה	:	32%.
מרפסת לכל קומה	:	11%.[9]
מס' דירות המכסימלי בכל בניין	:	9.

[8] בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, לא הוגדר "מצב קודם / מצב חדש", ההשבחה חושבה בגין כל התוכניות המשביחות החל מתכנית מס' ר"ג/340 בהתחשב במימוש המבוקש שהינו מימוש חלק מזכויות הבניה עפ"י תב"עות בתוקף, בדרך של היתר בניה.
בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת "מצב חדש" הוגדר טרם אישורה של תכנית מס' ר"ג/340 מיום 27.12.1979.
לפיכך, בהיעדר מחלוקת בין הצדדים ומבלי להתייחס למימושי עבר בחלקות הנדונות, לצורך הגדרת המצב התכנוני החדש בהחלטה זו, הגדרת "מצב חדש" הינו החל מיום 01.07.1975 (מועד תחילת החיוב בהיטל השבחה). יובהר, כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

[9] בהתאם למפורט בהוראות תכנית מס' ר"ג/340, עמ' 30, סעיף 154, מותרת הבלטת מרפסת עד 30 ס"מ מקווי הבניין הצדדים של הבניין, ועד 1.4 מ' מקו הבניין בחזית הקדמית או האחורית של הבניין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

מספר קומות	:	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
חדרי מדרגות	:	שטח חדר המדרגות בק. .עמודים מפולשת לא ייכלל באחוזי הבניה.
קווי בניין	:	**צדדי -** רוחב מגרש עד 22 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות מ - 3 מ' רוחב מגרש מ - 22 מ' עד 24 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות 3 מ' עד 3.5 מ' בהתאמה יחסית, רוחב מגרש מעל 24.0 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות 3.5 מ', על מנת להבטיח אפשרות כניסה למכוניות יהיה קו פני העמודים לפחות 3.5 מ' מגבולות המגרש הצדדיים. **אחורי -** 5 מ'. **חזית -** לפי התשריט.

<u>חלופה ב' - בניה מעל קומה חלקית</u>

שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר.
רוחב מינימלי של מגרש	:	18 מ'.
אחוזי בניה בקומה חלקית (א')	:	22%.
אחוזי בניה בקומה נוספת	:	33%.
מרפסת לכל קומה	:	11%.
מס' דירות המכסימלי בכל בניין	:	8.
מספר קומות	:	2 קומות מעל קומת עמודים בחזית, 3 קומות בעורף.
חדרי מדרגות	:	שטח חדר המדרגות בק. עמודים מפולשת לא ייכלל באחוזי הבניה.
קווי בניין	:	**צדדי -** רוחב מגרש עד 22 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות מ – 3 מ' רוחב מגרש מ – 22 מ' עד 24 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות 3 מ' עד 3.5 מ' בהתאמה יחסית, רוחב מגרש מעל 24.0 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות 3.5 מ', על מנת להבטיח אפשרות כניסה למכוניות יהיה קו פני העמודים לפחות 3.5 מ' מגבולות המגרש הצדדיים. **אחורי -** 5 מ'. **חזית -** לפי התשריט.

<u>קומה א' מפולשת (אלטרנטיבה)</u> – בהתאם למפורט בהוראות סע' 122 (ב), באזור מגורים ג' ברחובות וקטעי רחובות שסומנו להלן בתשריט, יהיה מותר להקים בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בתנאים, דלהלן: זכויות בניה לקומה -26%, **שטח מגרש מינימלי 600 מ"ר,** 2 דירות בקומה במגרש מינימלי, קווי בניין: קדמי – עד 2 מ' יותר מהמסומן בתשריט, צדדי – 3.5 מ', אחורי – 5 מ'.
לא תותר הבלטת מרפסת במרווחים צדדיים.
ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בקו אדום - 3 קומות בלבד.
ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בקו כחול - 4 קומות בלבד.
ברחובות ובקטעי רחובות שאינם מסומנים - 4 קומות או 3 קומות בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
בהתאם למפורט בהוראות סע' 113 (ד) לתקנון עולה כי באזור מגורים ב' ו - ג' בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, או, 4 קומות מעל קומת עמודים בהתאם לסעיף 122 (ב), תהיה הוועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה, התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה הקומה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בהתאם למפורט בהוראות סע' 162, במגרשים בעלי אופי מדרוני (חלקם האחורי נמוך מן החזית) כאשר השיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש, יהיה זה בכוחה של הוועדה המקומית – באישור מיוחד – להתיר הקמתם של דירות או שימושים אחרים המותרים באזורי מגורים, הכל בהתייחס למצב במקום בקומה שמתחת לקומה א' (נוסף על מספר יחידות הדיור המותרות באזור), בתנאים דלהלן:

(א) רצפת קומה כזאת לא תהיה נמוכה יותר מאשר 2 מ' מתחת לגובה הממוצע של הדרך בחזית המגרש.

(ב) שטח המבונה בקומה זו למטרות דיור לא יעלה על 40% משטח הבנייה המותר בקומה.

(ג) גובה הקרקע בצד הקיר האחורי יהיה לפחות 20 ס"מ מתחת לגובה הרצפה.

(ד) שיפוע הקרקע ימשך עד גבול המגרש לפחות.

(ה) יובטחו סידורי ביוב וניקוז מתאימים.

<u>פרק יא' – הוראות מיוחדות</u>: בנייה עם קיר משותף והתנגדויות: כוחה של הועדה המקומית - על פי אישור מיוחד - יהיה להתיר או לחייב הקמת בנינים בעלי קיר משותף, בתנאי כי **יקוים אחד מן התנאים הבאים**:

(1) המגרש שלגביו יינתן היתר כזה תהיה חזיתו פחות מ- 15 מטר, או גובל עם מגרש שחזיתו פחות מ-15 מטר והמגרש השכן הוא מגרש פנוי (לא מבונה) או קיימים עליו מבנים המיועדים להריסה.

(2) לדעת הועדה המקומית הדבר מאפשר ניצול סביר של המגרשים לצרכי בנייה.

(3) אם קיימת הסכמת בעלי המגרשים גובלים.

(4) לדעת הועדה המקומית אין אפשרות אחרת לבנות על המגרשים.

(5) לדעת הועדה המקומית הדבר דרוש לעיצוב ותאום אדריכלי של הרחוב.

מגרש פחות גודל: מקום ששטחו של מגרש קיים הוא פחות מאשר השטח המינימאלי, יהא זה מסמכותה של הועדה המקומית לסרב להוציא תעודת היתר בנייה, **אלא אם כן הוסיפו על גדלו של המגרש מתוך צרוף עם הקרקע של בני-מצרא[10] באופן שגדלו וצורתו יהיו כדרוש לפי התכנית**.

מקום שפעולה זו אינה בת-בצוע מותר ליתן תעודת היתר להקמת בנין על מגרש פחות - גודל, בתנאי כי בגדלו של בנין כזה יהיה משום התאמה יחסית לשטח המכסימלי הקבוע של הבנייה המותר לפי התכנית הזאת.

<u>תכנית מס' ר"ג/340/ג</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2651, ביום 14.08.1980.

התכנית חלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי רמת גן (כוללת תקנון בלבד) וקובעת באזור מגורים ג' זכויות והוראות בניה בשתי חלופות, כדלקמן:

<u>חלופה א' - בניה מעל קומה מפולשת</u>

שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר.
אחוזי בניה בקומה	:	40%.
מס' קומות	:	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
מס' דירות המכסימלי בכל בניין	:	9.
שטח המרפסות	:	שטח המרפסות כלולות בשטח הכולל של הבניין.

[10] בר מצרא - אדם שהקרקע שלו סמוכה לקרקע חברו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>חלופה ב' - בניה מעל קומה חלקית</u>

שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר.
אחוזי בניה בקומה חלקית (א)	:	28%.
אחוזי בניה בקומה נוספת	:	44%.
מס' קומות	:	2 קומות מעל קומת עמודים חלקית, או, 3 קומות.
מס' דירות המכסימלי בכל בניין	:	8.
שטח המרפסות	:	שטח המרפסות כלולות בשטח הכולל של הבניין.

<u>חלופה אלטרנטיבה - בניה מעל קומה מפולשת</u>

שטח מגרש מינ'	:	600 מ"ר.
אחוזי בניה בקומה	:	32.5%.
מס' קומות	:	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
מס' דירות המכסימלי בכל בניין	:	8.
שטח המרפסות	:	שטח המרפסות כלולות בשטח הכולל של הבניין.

<u>לצורך קביעת השטח המותר, אין לקחת בחשבון, בין היתר</u>:

- עליות וחדרי יציאה לגג – בגג שטוח של הבית, יהא זו סמכותה של מליאת הוועדה המקומית באישור מיוחד לאשר את העליה לגג והשימוש בתנאים הבאים:

1. תוכן תכנית פיתוח אחידה של גג הבניין הכוללת: מיקום עליות הגג, ריצוף שטח הגג, בנייה מעקות ומיקום דודי שמש, מיכלי מים, האור ואנטנה מרכזית.
2. השטח המכסימלי שיורשה לבניה או לשימוש ע"י הדיירים יהיה בשיעור של 75% משטח הגג ובתנאי מהן גישה חופשית לכלל דיירי הבית ליתרת השטח בשיעור 25% (הוראות סעיף זה יחולו רק על בניינים להם יוצאו היתר בניה לאחר אישור תוכנית זו).
3. העליה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין. בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.
4. יש להצמיד יציאות מהדירות לגג זו לזו ולחדר המדרגות.
5. השטח הסגור בקירות מעל פתח העלייה לגג לא יעלה על **12 מ"ר** לכל דירה בקומה האחרונה.

- חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- מחסן עבור אחסון ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.
- בקומת העמודים המפולשת בקומה שמתחת לפני הקרקע שטחם של מוסך, חניה או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר מכונות, קירור או אוורור, חדר חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמטור, מקלט, מגדל בטחון, מחסה לשעת חירום, פיר מעלית וחדר מכונות להפעלת המעלית חדר לכלי אשפה, חדר למכלי גז, ארונות אוורור ואינסטלציה סניטרית.

<u>מרפסת שירות</u> - מרפסת צמודה למטבח או לחדר האמבטיה והשירותים שנועדה לאחסנת כלי ניקוי חומרי ניקוי, להצבת מכונת כביסה, לתליית כביסה, וכיוצ"ב נכללת באחוזי הבניה.

הוועדה המקומית לא תתיר הקמת יח"ד אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות, כלהלן:

- יח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל - שטח המרפסת לא יקטן מ - 2.5 מ"ר.
- יח"ד ששטחה למעלה מ - 80 מ"ר - שטח המרפסת לא יקטן מ- 3 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תכנית זו כפופה להגבלות שבתכנית המתאר לרמת גן מס' ר"ג/340 פרט לאלו שמגבלותיהן הנוגדות את הסעיפים דלעיל.

למיטב ההבנה, למרות שזכויות הבניה במגרשים בעלי אופי מדרוני אינן מפורטות בהוראות תכנית זו הן ממשיכות לחול וזאת כעולה מהכפיפות לתכנית המתאר מס' ר"ג/340, היות תוכנית זו תכנית מתקנת.

<u>תכנית מס' רג/340/ג/1</u> – חדרי יציאה לגג

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3181, ביום 29.03.1985.

התכנית מאפשרת חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. שטח מרבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

הכניסה בכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות שלהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו היציאות ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית.

גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ', מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו. מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ-1.2 מ', למעט אותם מקרים שלדעת מהנדס העיר קיימת הצדקה ארכיטקטונית למרחק אחר. השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ-25% משטח הגג כולו, כולל גגות חדרי היציאה לגג וגגות חדרים נוספים על הגג.

<u>תכנית מס' רג/340/ג/3</u> -מרתפים

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4047, עמוד 55, ביום 08.10.1992.

בהתאם להוראות התכנית ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית לחניה מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות אולם התעמלות, ספורט משחקי ילדים וכד' – בתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. **לא יורשו מגורים במרתף.**

במגרשים בעלי אופי מדרוני ניתן יהיה להשלים את קומת המרתף עד ל - 100% מהיקף הקומה הטיפוסית בכפוף לסעיף 162 בתקנות תכנית רג/340, לגבי ניצול השטח האמור ובתנאי ש-60% מיתרת קומת המרתף ירשם ע"ש דיירי הבית המשותף וגובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

<u>תכנית מס' מק/רג/340/ג/6</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4413, ביום 28.05.1996.

התכנית קובעת מחיקת סעיף בפרק ה' סעיף 122 ב' בהוראות התכנית רג/340/ג[11] - להלן הסעיף:

ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בקו אדום - 3 קומות בלבד.

ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בקו כחול - 4 קומות בלבד.

ברחובות ובקטעי רחובות שאינם מסומנים - 4 קומות או 3 קומות בהתאם להחלטות הועדה המקומית.

לבטל הצפיפות 8 יח"ד ל – 600 מ"ר ולהכיל את הסעיף הדן בצפיפות של 9 יח"ד ל – 500 מ"ר מגרש בכל אזורי המגורים ג' כולל מגרשים מעל 600 מ"ר. ללא שינוי זכויות בניה במגרשים שמעל 600 מ"ר הווה אומר 130%. גודל מגרש מינימאלי במגורים ג' יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו מינימאלי – 450 מ"ר.

[11] מעיון בהוראות תכנית מס' ר"ג/340/ג עולה כי לא קיים סעיף 122 ב' בפרק ה' ואילו מעיון בהוראות תכנית מס' ר"ג/340 עולה כי קיים סעיף 122 ב' בפרק ה' ובו מפורטות ההוראות לעיל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>תכנית מס' רג/מק/340/ג/9</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4451, ביום 24.10.1996.

<u>מטרת התכנית</u>:

שינוי צפיפות יח"ד באזורים ב' וג' כדלהלן:

- הועדה רשאית באזורים ב' ו-ג' בהם קיים בניין להריסה לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לתכנית רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות.
- הועדה רשאית במגרשים באזורים ב' ו - ג' בהם צפיפות יח"ד שעל פי התכנית הראשית רג/340/ג' לא אחידה בקומה העליונה להשלים מס' יח"ד להשלמה אחידה בהתאם לתכנית רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות.

<u>תכנית מס' רג/מק/340/ג/11</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4972, עמ' 2025, ביום 15.03.2001.

מטרת התכנית, כדלקמן:

- מתן אפשרות לבניית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות עפ"י התכנית הראשית - תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו. שטח דירה על הגג לא יקטן מ - 75 מ"ר עיקרי ולא יעלה על 75% משטח הגג. הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2 מ', בחזית הבניין ובחזית הצדדית והאחורית 1.5 מ' או על פי שיקול מהנדס העיר ועפ"י תכנית רג/340/ג/1.
- לשנות גובה בניינים המותר באזורים ב' ו-ג' ברחובות שרוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר ולאפשר תוספת **2 קומות נוספות** מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית מתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.
- מתן אפשרות להעביר זכויות בניה באזור מגורים ב' ו-ג' מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית - תכנית רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.
- ברחוב בו קטן רוחב זכות הדרך מ-12 מ', ניתן לאשר עד 2 קומות נוספות בהליך אישור הקלה לקומות.
- גובה קומת העמודים המפולשת עד לתקרה יהיה עד 3 מ' וגובה המבנים על הגג יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בנין.

  קווי הבניין הצדדיים יהיו מינימום 3.5 מ' וקו בניין צדדי לא יותר מ - 4 מ'.

  תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית 2.5% לכל קומה נוספת).

<u>תכנית רג/מק/340/ג/17</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5293, ביום 29.04.2004.

התכנית תחול על כל מרחב התכנון המקומי בכל האזורים ומטרתה קביעת הוראות בדבר משמרת מים בכל היעודים, יש להשאיר 10%-30% משטח מגרש מגונן או מצופה בחומר מחלחל (כגון חצץ, ח. נחל).

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, עמ' 2640, ביום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה **באחת** מהאפשרויות הבאות:

(1) סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

(2) הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבנין.

(3) הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים שונים. הוועדה רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח"ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

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

(1) קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.

(2) תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.

(3) תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

(4) ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.

סעיף 23 - שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תכנית מס' רג/מק/340/ג/1/11</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5402, עמוד 2863, ביום 31.05.2005.

מטרת התכנית – תיקון סעיף 9ז' בתקנון תכנית רג/מק/340/ג/11 ע"י מחיקת המילה "קיימים".

סעיף 9 ז' בתקנות ת.ב.ע רג/מק/340/ג/11 ייכתב כך: בבניינים באזורים ב' ו - ג' ניתן להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

<u>תכנית מס' רג/מק/340/ג/19</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5462, עמוד 605, ביום 27.11.2005.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, ביטול חובת חישוב 48 מ"ר (12 מ"ר X 4 קומות) מתוך חדרי המדרגות כשטח עיקרי. ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב – 1992, ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13(ב)(2) לתקנות הנ"ל, להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת המצוינים בתקנות תכנית רג/340/ג, בסעיף 6 ב' המבוטל עפ"י תכנית זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>תכנית מס' רג/340/ג/21</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5480, עמוד 1214, ביום 12.01.2006.

מטרת התכנית – בין היתר, התרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר לחדר במקום 23 מ"ר שהיו מותרים, או, 50% מהשטח העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ – 5 מ"ר מתוך שטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד (באם מבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן מבניהם.

למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.

הגובה הפנימי של חדרי יציאה לגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.

לא תותר בנית חדרי יציאה לגג מעל קומות חלקיות ודירות גג.

בשטח הגג יקבע שטח משותף לכל דיירי הבניין שיאפשר מיקום מתקנים טכניים וזכות מעבר חופשי אליהם, השטח המשותף לא יפחת מתקנים שונים ולא יקטן מ-25% משטח הגג כולו.

בנוסף, תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג, בגובה של עד 3 מ'.

<u>תכנית מס' רג/340/ג/15</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5495, עמוד 1900, ביום 16.02.2006.

התכנית תחול רק על בניה חדשה החל מתחילתה של התכנית.

מטרת התכנית – קביעת הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים.

<u>הוראות התכנית</u>:

- התכנית מאפשרת תוספת מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו לכל יח"ד בתוך הדירה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, ללא שינוי בקווי הבניין ובמס' הקומות.
- ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר נטו ליח"ד, בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ - 4 מ"ר נטו ולא יהיה גדול מ - 10 מ"ר נטו - שטח זה ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה קומה, ללא שינוי בקווי הבניין ובמס' הקומות.
- לחילופין באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם נדרש לצורך הקמת המחסנים, שטח המחסן המירבי לכל יח"ד יהיה 10 מ"ר נטו.
  השטח ייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיח"ד המאושרות בהיתר.
  מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.
- לא יותרו מחסנים בקומות המפולשות.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/21/א</u> – <u>"שינוי הוראות בינוי"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5561, עמוד 4485, ביום 30.07.2006.

מטרת התכנית – ריכוז זכויות הבניה בבנין על פי תכניות תקפות ומתן אפשרות להעברת שטחי בניה עיקריים בין הקומות השונות בבנין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירות מדרון באזורים של בניה רוויה. ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבנין, ללא שינוי בקוי הבנין ובמס' הקומות ע"פ סעיף 62א.(א)(5) לחוק התו"ב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הוראות התכנית – הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחי בניה עיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון באזורים של בניה רוויה.

ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבניין, וללא שינוי בקווי הבניין ובמספר הקומות.

הוועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים כאמור מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי יציאה לגג מעבר לשטחים המותרים עפ"י תכנית רג/340/ג/21.

<u>תכנית רג/340/ג/1/3</u> – <u>קו בניין 0 למרתפים</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5629, עמוד 1623, ביום 15.02.2007.

התכנית תחול על כל מרחב התכנון המקומית בכל אזור המגורים למיניהם למעט אזורי מגורים מיוחד.

התכנית מאפשרת בניית קומת מרתף אחת עד גבולות המגרש (קו בניין 0) על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף וע"י כך לשנות את סעיף 5.2 בתקנון תכנית רג/340/ג/3.

תקרת המרתף תכוסה בשכבת אדמה גננית, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש.

<u>תמ"א 38/ 1א'</u>

שינוי מס' 1א' - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, עמ' 3916, ביום 16.08.2007.

מטרת התכנית – הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לענין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/2/3</u> – <u>קביעת גובה מרתף</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5837, עמוד 4254, ביום 05.08.2008.

בהתאם להוראות התכנית, גובה קומת המרתף העליונה נטו* לא יהיה גדול מ - 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו* לא יהיה גדול מ - 3.5 מ', ועוד.

*נטו - מפני הרצפה ועד תחתית התקרה.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/33</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5931, עמוד 2935, ביום 16.03.2009.

התכנית מאפשרת הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה, ועוד.

<u>תמ"א 38/ 2</u>

שינוי מס' 2 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069, עמ' 2217, ביום 10.3.2010.

מטרת התכנית –

(1) קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

(2) תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-01.01.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

(3) ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

(4) הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.

(5) הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

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

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.

<u>תכנית מס' רג/מק/340/ג/38</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6101, עמוד 3573, ביום 24.06.2010.

לקבוע כי יחס הצפיפות יהיה על פי הפרשנות הנוהגת דהיינו באזור מגורים ג' יהיה 9 יח"ד למגרש בשטח 450 מ"ר ובהתאמה מספר יח"ד גדול יותר למגרשים ששטחם גדול יותר מ - 450 מ"ר, ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות.

עיגול חלק מיח"ד ליח"ד שלמה בכל מקרה בחישוב מספר יח"ד התקבל חלק מיח"ד שהוא 50% ויותר.

<u>תמ"א 38/ 3</u>

שינוי מס' 3 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, עמ' 4650, ביום 11.06.2012.

מטרת התכנית –

(1) הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.

(2) קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

(3) קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

(4) קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

(5) קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

(6) קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכוח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

(א) סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

(ב) הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.

(ג) הקמת קומה חלקית על הגג – בתנאים שונים.

(ד) הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) – בתנאים שונים.

<u>תכנית מס' רג/מק/340ג/21/ב</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6515, עמוד 1601, ביום 17.12.2012.

מטרת התוכנית החלת כל הוראות תכנית רג/מק 340/ג/21/א על דירות מדרון לרבות אפשרות ניוד מס' יחידות הדיור בין הקומות השונות בבניין, וקביעת תנאים והוראות בינוי.

תנאי לניוד שטחים ודירות מהמדרון לקומות אחרות יהיה ניצול שטח המדרון לחניה וגינון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בהתאם להוראות התוכנית מגרש מדרוני מוגדר כמגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית, בעל שיפוע של 8% לפחות, היורד ממפלס הרחוב לגבולות המגרש.

<u>תמ"א 38 / 3 / א</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, עמ' 1488, ביום 13.12.2016.

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום.

השטח הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא:

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
   ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן 4 או יותר.

לעניין סעיף זה: קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין קומות קיימות כאמור. קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות (להלן השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת), למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ - 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

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

3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה מפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151 (ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.
5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים - עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

<u>תכנית מס' 506-0222778,</u> שם: רג/1591 - התחדשות עירונית - פינוי בינוי, עוזיאל 13,15, רמת גן

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7485, עמוד 5100, ביום 18.04.2017.

דברי הסבר לתכנית: מתחם בן 4 חלקות, שני מבני רכבת בני 3 קומות כל אחד, סה"כ 43 יח"ד, בלב אזור יד לבנים ברמת גן. המבנים נבנו עם הקמת המדינה בשנת 1948. המבנים במצב ירוד ומתקרבים לרמה של מבנים מסוכנים. דיירי המבנים חברו יחד לשפר המצב הקיים ולקדם הליך התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

מטרת התכנית:

1. קביעת מתחם להתחדשות עירונית ע"י הריסה של 2 מבנים בהם 43 יח"ד והקמת 3 בנייני מגורים: 2 בניינים בני 10 קומות עם חזית מסחרית לרח' עוזיאל ובניין 1 בן 21 קומות, סה"כ 152 יח"ד.
2. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד'.
3. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה.

יעודי קרקע ושימושים - <u>הוראות בינוי</u>:

א. תותר הקמת 3 מבני מגורים: 2 מבנים בני 8 קומות מגורים, ומתקנים טכניים על הגג, מעל לקומת כניסה בגובה עד 6 מ' ומעל 4 קומות מרתפי חניה, מחסנים ומתקנים טכניים.
ומבנה אחד בן 19 קומות מגורים, ומתקנים טכניים על הגג, מעל לקומת כניסה גבוהה בגובה עד 4 מ' (ממפלס הרצפה עד למפלס תחתית התקרה הבנויה, עבור דירות לופט) ומעל 4 קומות מרתפי חניה, מחסנים ומתקנים טכניים.

ב. במגרש המאוחד יבנו 152 יח"ד.

ג. סה"כ שטח עיקרי: 12,110 מ"ר ועוד 1,824 מ"ר לטובת מרפסות ועוד 150 מ"ר לטובת מועדון דיירים אשר יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות ועוד 200 מ"ר למסחר.

ד. סה"כ שטחי שרות על קרקעי 6600 מ"ר.

ה. סה"כ שטח שרות ת"ק 9,600 מ"ר המיועד לחניה, מחסנים, חדרים טכניים ושטחי שירות שונים.

ו. בקומת הקרקע של שני מבני המגורים ברח' עוזיאל תקבע חזית מסחרית.

ז. בקומות המרתף של המבנה העורפי יוקצה שטח של 260 מ"ר ל-2 כיתות גן, וכן חצר משותפת בתחום המגרש לשתי כיתות הגן, בשטח של 100 מ"ר לפתות או עפ"י דרישת משרד החינוך, הגבוה מבניהם.

ח. בקומת מרתף (-1) של המבנה העורפי תותר הקמת יחידת מגורים.

ט. בקומות המרתף יותרו מחסנים ומתקנים טכניים.

י. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות עד 80 מ"ר "פלדלתי" (שטח עיקרי +ממ"ד).

<u>חניה</u>: תותר הקמת מפלסי חניה בגבולות המגרש המאוחד, מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

<u>קווי בנין</u>: קדמי - 0, אחורי - 5, קווי בנין צדדיים - לבנינים על רח' עוזיאל - 3 מ', לבניין האחורי - 5 מ'.

הוראות נוספות: טרם הגשת בקשה להיתר בניה תאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול את מיקום גן הילדים והחצר, והוראות מפורטות נוספות.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>:

1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית. שווין של החלקות הנכנסות לטבלת האיזון וההקצאה בתכנית האיחוד וחלוקה ייקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו.
2. תנאי להיתר בניה - אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.

<u>תנאים למתן היתרי איכלוס</u>:

1. תנאי לאכלוס יהיה מסירת השטח הציבורי לעירייה ברמת מעטפת.
2. תנאי לאכלוס יהיה פיתוח השטח ע"פ תכנית פיתוח מאושרת.
3. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הסדרי תנועה על פי תכנית מפורטת מאושרת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

להלן טבלת זכויות והוראות בניה:

שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ד'	701	2,171	(1) 14,284	(2) 6,600	--	(3) 9,770	(4) 30,654	70	152	(5) 21	5	(6) 3	(6) 3	5
מבנים ומוסדות ציבור	--	--	(7) 260		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

הערות לטבלת הזכויות:

(1) השטח כולל: 12,110 מ"ר למגורים ובנוסף 1,824 מ"ר למרפסות ועוד 150 מ"ר מועדון דיירים ועוד 200 מ"ר למסחר.

(2) שטח שירות על קרקעי כולל 150 מ"ר למסחר.

(3) שטח שירות תת קרקעי כולל 150 מ"ר למסחר ו-80 מ"ר שירות לכיתות הגן.

(4) התכנית ממצה את כל זכויות הבניה ולא ניתן יהיה לקבל שטחי בניה נוספים מכוח תכנית רג/ 340 על שינוייה.

(5) 1 מבנה בן 19 קומות מגורים וקומת דירות גג. 2 בניני מגורים בני 8 קומות וקומת דירות גג. המבנים על רח' עוזיאל - מעל קומת קרקע בגובה של עד 6 מ' ומעל 4 מרתפי חניה (מלאים או חלקיים). המבנה האחורי - מעל קומת קרקע של עד 4 מ'. בראש המבנים, מעל הגג, מתקנים טכניים.

(6) לבניינים על רחוב עוזיאל - 3 מ', לבניין האחורי - 5 מ'.

(7) שטח עבור הקמת 2 גני ילדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תכנית מס' 506-0542225, שם: רג/1591/א – עוזיאל 15-13 – איחוד וחלוקה

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7905, עמוד 10492, ביום 07.08.2018.

מטרת התכנית הינה, איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית בהתאם להוראות תכנית רג/1591 (תכנית מס' 506-0222778).

ללא שינוי בזכויות הבנייה ו/או בהוראות מהותיות אשר נקבעו בתכנית מס' 506-0222778.

תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע בדיקה הנדסית וקביעת הוראות ע"י המהנדס האחראי על השלד למניעת השפעות החפירות והקמת החניון התת קרקעי על המבנים הסמוכים.
2. אישור היחידה לאיכות הסביבה רמת גן.
3. תנאי להיתר בניה - אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
4. אישור תכנית פיתוח ותשתיות לחלקה, הכוללת פירוט סביבת הבינוי, המדרכות והחצר, לרבות הנטיעות – בקנ"מ 1:100, ע"י מהנדס העיר או אדריכל העיר.
5. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מח' התנועה בעירייה.
6. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת על ידי משרד התחבורה ככל שנדרש אישורו ברחובות הרלוונטיים.

רישוי

להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למפורט באתר המשיבה ומידע שנמסר בין היתר מאת הצדדים:

א. רשיון מס' 9184 – מיום 21.12.1966.

רשיון לסגירת מרפסת בדירה קיימת בקומה ב' בשטח של 4.40 ממ"ר ושינויים פנימיים.

גוש - 6158, חלקה - 883,884.

ב. היתר בנייה מס' 10147 – מיום 26.12.1995.

גוש – 6158, חלקה 881.

מותר: להגדיל חדרים ע"י צירוף מרפסות בשטח כולל של 6.72 מ"ר בדירה קיימת בקומה ב'. להוסיף מדרגות לעליה לגג ולהקים מבנה מעליהן בשטח 22.87 מ"ר. מרפסת גג בשטח 24.22 מ"ר הכוללת פרגולה בשטח 13.81 מ"ר ושינויים פנימיים.

להלן טבלת השטחים המבוקשים מתוך תשריט ההיתר:

הקומה והמפלס בבניין	השימושים העיקריים (מ"ר)			חלקי שירות (מ"ר)		סה"כ הבניין (מ"ר)	משטחים לא מקורים (מ"ר)
	קיים	מוצע	סה"כ	אחר - פרגולה	סה"כ		
ב'	61.69	--	61.69	--	--	61.69	--
גג	--	22.87	22.87	13.81	13.81	36.68	19.89
סה"כ	**61.69**	**22.87**	**84.56**	**13.81**	**13.81**	**98.37**	**19.89**

ג. היתר בניה מס' 10947 – מיום 04.09.1997.

גוש: 6158, חלקה: 882, 883, 884.

מותר: שימוש חורג מחנות צפונית מערבית בשטח 29.06 מ"ר לדירה, ללא תוספת שטח.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ד. בקשה להיתר מס' 202200959[12], תיק בניין 669400, סע' 9, ועדת משנה לתו"ב, ישיבה מס' 2023004 בתאריך 21.02.2023.

מבקש – קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ.

סוג בקשה – בקשה להיתר. כתובת הבניין – עוזיאל 13 רמת-גן.

<u>תיאור הבקשה</u>: הריסת 2 מבני מגורים ובהם 43 יח"ד והקמת 3 בנייני מגורים, אחד עורפי בן 19 קומות + קומת גג חלקית + מתקנים טכניים מעל ק. קרקע גבוהה (21 קומות ברוטו) ועוד שניים בני 8 קומות + קומת גג חלקית + מתקנים טכניים מעל ק.קרקע גבוה עם חזית מסחרית (10 קומות ברוטו) הכוללים 152 יח"ד, הכל מעל חמישה מרתפים משותפים לשלושת המבנים.

בקומות מרתף 1- ו- 2- בחלקם המזרחי שתי כיתות גן ילדים עירוניים + חצרות.

<u>החלטות הועדה</u> - לאשר הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

1. טרם הוצאת היתר בניה תאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית פיתוח ותשתיות אשר תכלול העמדת הבנין סימון מקומות חנייה כניסה לחניון ולנתיב פינוי אשפה התחברות לרחוב עוזיאל.
2. אישור חזיתות ע"י אדר' העיר כחלק תכנית העיצוב.
3. אישור אגף הפיתוח הכלכלי לחתימת הסכם בין העירייה לבין היזם, כאשר על היזם, לתכנן, לפתח, להקים ולצייד, על חשבונו והוצאותיו, 2 כיתת גן ילדים.
4. ביצוע בדיקה הנדסית ובדיקת הוראות ע"י המהנדס אחראי על השלד למניעת השפעות החפירות והקמת החניון התת קרקעי על המבנים המסוכנים.
5. אישור תכנית לפיתוח התשתיות לחלקה הכוללת פירוט סביבת הבינוי המדרכות והחצר לרבות הנטיעות בק.מ. 1:100 ע"י מהנדס העיר או אדריכל העיר.
6. אישור אגף התנועה על תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות מערך החנייה מערך הפריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו.
7. אישור הסדרי תנועה מפורט ע"י משרד התחבורה ככל הנידרש אישורו ברחובות הרלוונטיים.
8. אישור לתכנית הפיתוח המפורט לכל תחום התכנית.
9. אישור תצ"ר ותשריט זיקות הנאה. אישור תכנית זיקות הנאה ובה: זיקות הנאה הדדי בין המגרש 701 ו- 879, 880, כולל רמפה כניסה לרכב ובמרתף. זיקת הנאה מול רח' עוזיאל לחזית מסחרית. לכניסה לגני הילדים מגן חצור. לגישה לגני הילדים.
10. תיאום הנדסי.
11. ידוע לחלקות הגובלות לנושא חדרת עוגנים זמניים במידת הצורך.
12. אישור רשות המים בנושא השפלת מי תהום. חו"ד הידרולוג ודו"ח קרקע. אישור איכה"ס.
13. תתוכן תשתית חשמלית לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל החניות. יותקנו עמדות ל-50% ממקומות החניה.
14. תותקן עמדת דפיברילטור (מפעם) בקומת הקרקע בלובי הציבורי.
15. יותקן טוחן אשפה בכל יח"ד.
16. בקרת תכן תיערך ברשות רישוי.
17. תכנית מתוקנת בהתאם להערות בדיקה , הערות ע"ג התשריט ובהתאם לשביעות רצון מה"ע.

[12] בגינה של בקשה (החלטה) זו, ניתן היתר בניה מס' 2024235 ביום 23.07.2024 (תאריך הפקה).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

להלן עיקרי טבלת השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר – מס' חישוב שטחים 104842, מס' עיבוד 30, מיום 24.12.2023:

תיאור	קומה	השימושים העיקריים במ"ר							מטרות שירות (מ"ר)								
		מגורים	מסחר והסעדה	נופש וספורט	מוסדות חינוך	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח ריצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומתקני שרות	חדרי שירות משותפים	חניה שרות	אחסנה שירות	סה"כ שירות
מרתף	מרתף 5-	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	115.95	--	86.98	--	1,537.73	93.89	**1,834.55**
	מרתף 4-	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	120.53	--	13.14	--	1,610.70	74.84	**1,819.21**
	מרתף 3-	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	123.69	--	13.14	--	1,607.53	74.84	**1,819.20**
	מרתף A2-	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	--	-	--	101.39	8.53	**109.92**
	מרתף 2-	--	--	--	109.41	--	--	**109.41**	--	--	23.66	131.63	26.46	148.48	--	1,194.44	66.13	**1,590.80**
	מרתף 1-	--	--	99.98	110.72	--	--	**210.70**	--	--	23.66	152.53	--	106.10	--	954.41	66.13	**1,302.83**
סה"כ מתחת לקרקע		**0.00**	**0.00**	**99.98**	**220.13**	**0.00**	**0.00**	**320.11**	**0.00**	**0.00**	**47.32**	**644.33**	**26.46**	**367.84**	**0.00**	**7,006.20**	**384.36**	**8,476.51**
בניין מס' 1	קומת קרקע	85.51	104.72	--	--	12.35	0.60	**203.18**	9.00	3.42	--	52.28	--	26.55	11.71	--	--	**102.96**
	קומה 1	208.45	--	--	--	25.19	2.09	**235.73**	27.00	8.24	--	25.91	--	2.09	--	--	--	**63.24**
	קומה 2	208.45	--	--	--	25.19	2.09	**235.73**	27.00	8.24	--	25.91	--	2.09	--	--	--	**63.24**
	קומה 3	208.45	--	--	--	25.19	2.09	**235.73**	27.00	8.24	--	25.91	--	2.09	--	--	--	**63.24**
	קומה 4	208.45	--	--	--	25.19	2.09	**235.73**	27.00	8.24	--	25.91	--	2.09	--	--	--	**63.24**
	קומה 5	208.45	--	--	--	25.19	2.09	**235.73**	27.00	8.24	--	25.91	--	2.09	--	--	--	**63.24**
	קומה 6	208.45	--	--	--	25.19	2.09	**235.73**	27.00	8.24	--	25.91	--	2.09	--	--	--	**63.24**
	קומה 7	208.45	--	--	--	25.19	2.09	**235.73**	27.00	8.24	--	25.91	--	2.09	--	--	--	**63.24**
	קומה 8	208.45	--	--	--	25.19	2.09	**235.73**	27.00	8.24	--	25.91	--	2.09	--	--	--	**63.24**
	קומה 9	174.35	--	--	--	31.08	1.33	**206.76**	18.00	6.69	--	23.34	--	2.02	--	--	--	**50.05**
	גג	--	--	--	--	--	--	**0.00**	--	--	--	13.02	--	--	--	--	--	**13.02**
סה"כ מעל הקרקע		**1,927.46**	**104.72**	**0.00**	**0.00**	**244.95**	**18.65**	**2,295.78**	**243.00**	**76.03**	**0.00**	**295.92**	**0.00**	**45.29**	**11.71**	**0.00**	**0.00**	**671.95**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בניין מס' 2	קומת קרקע	74.97	95.31	--	--	--	8.06	0.28	**178.62**	9.00	3.21	--	53.76	--	44.52	12.25	--	--	**122.74**
	קומה 1	207.06	--	--	--	--	26.60	1.61	**235.27**	27.00	8.32	--	28.15	--	2.41	--	--	--	**65.88**
	קומה 2	207.06	--	--	--	--	26.60	1.61	**235.27**	27.00	8.32	--	28.15	--	2.41	--	--	--	**65.88**
	קומה 3	207.06	--	--	--	--	26.60	1.61	**235.27**	27.00	8.32	--	28.15	--	2.41	--	--	--	**65.88**
	קומה 4	207.06	--	--	--	--	26.60	1.61	**235.27**	27.00	8.32	--	28.15	--	2.41	--	--	--	**65.88**
	קומה 5	207.06	--	--	--	--	26.60	1.61	**235.27**	27.00	8.32	--	28.15	--	2.41	--	--	--	**65.88**
	קומה 6	207.06	--	--	--	--	26.60	1.61	**235.27**	27.00	8.32	--	28.15	--	2.41	--	--	--	**65.88**
	קומה 7	207.06	--	--	--	--	26.60	1.61	**235.27**	27.00	8.32	--	28.15	--	2.41	--	--	--	**65.88**
	קומה 8	207.06	--	--	--	--	26.60	1.61	**235.27**	27.00	8.32	--	28.15	--	2.41	--	--	--	**65.88**
	קומה 9	173.66	--	--	--	--	28.70	1.16	**203.52**	18.00	6.64	--	23.71	--	2.01	--	--	--	**50.36**
	גג	-	--	--	--	--	--	--	**0.00**	--	--	--	13.02	--	--	--	--	--	**13.02**
סה"כ מעל הקרקע		**1,905.11**	**95.31**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**249.56**	**14.32**	**2,264.30**	**243.00**	**76.41**	**0.00**	**315.69**	**0.00**	**65.81**	**12.25**	**0.00**	**0.00**	**713.16**
בניין מס' 3	קומת קרקע	257.97	--	--	--	--	27.65	6.53	**292.15**	27.00	9.97	--	161.33	--	39.64	13.04	--	--	**250.98**
	קומה 1	355.22	--	--	--	--	37.13	11.29	**403.64**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**
	קומה 2	355.22	--	--	--	--	37.13	11.29	**403.64**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**
	קומה 3	355.22	--	--	--	--	37.13	11.29	**403.64**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**
	קומה 4	355.22	--	--	--	--	37.13	11.29	**403.64**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**
	קומה 5	355.22	--	--	--	--	37.13	11.29	**403.64**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**
	קומה 6	355.22	--	--	--	--	37.13	11.29	**403.64**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**
	קומה 7	355.22	--	--	--	--	37.13	11.29	**403.64**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**
	קומה 8	355.22	--	--	--	--	37.13	11.29	**403.64**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**
	קומה 9	355.22	--	--	--	--	37.13	11.29	**403.64**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**
	קומה 10	355.22	--	--	--	--	37.13	11.29	**403.64**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**
	קומה 11	358.22	--	--	--	--	37.13	11.29	**406.64**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**
	קומה 12	357.94	--	--	--	--	89.11	11.16	**458.21**	45.00	16.12	--	67.22	--	8.42	--	--	--	**136.76**
	קומה 13	355.22	--	--	--	--	37.13	11.29	**403.64**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**
	קומה 14	355.22	--	--	--	--	89.09	11.29	**455.60**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

	קומה 15	355.22	--	--	--	51.90	11.29	**418.41**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**
	קומה 16	355.22	--	--	--	77.89	11.29	**444.40**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**
	קומה 17	355.22	--	--	--	59.41	11.29	**425.92**	45.00	16.13	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**136.70**
	קומה 18	357.12	--	--	--	71.03	10.14	**438.29**	36.00	12.87	--	70.69	--	8.42	--	--	--	**127.98**
	קומה 19	357.12	--	--	--	97.02	10.14	**464.28**	36.00	12.87	--	70.69	--	8.42	--	--	--	**127.98**
	קומה 20	271.62	--	--	--	--	4.55	**276.17**	18.00	6.43	--	67.15	--	8.42	--	--	--	**100.00**
	גג	--	--	--	--	--	--	**0.00**	--	--	--	59.44	--	122.89	--	--	--	**182.33**
סה"כ מעל הקרקע		**7,288.29**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**1,008.66**	**223.16**	**8,520.11**	**882.00**	**316.34**	**0.00**	**1,570.92**	**0.00**	**330.93**	**13.04**	**0.00**	**0.00**	**3,113.23**
סה"כ תת"ק		**0.00**	**99.98**	**220.13**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**320.11**	**0.00**	**0.00**	**47.32**	**644.33**	**26.46**	**367.84**	**0.00**	**7,006.20**	**384.36**	**8,476.51**
סה"כ עילי		**11,120.86**	**0.00**	**0.00**	**200.03**	**1,503.17**	**256.13**	**13,080.19**	**1,368.00**	**468.78**	**0.00**	**2,182.53**	**0.00**	**442.03**	**37.00**	**0.00**	**0.00**	**4,498.34**
סה"כ מבנה		**11,120.86**	**99.98**	**220.13**	**200.03**	**1,503.17**	**256.13**	**13,400.30**	**1,368.00**	**468.78**	**47.32**	**2,826.86**	**26.46**	**809.87**	**37.00**	**7,006.20**	**384.36**	**12,974.85**

יוער כי לבקשה הנדונה הופק היתר בניה מס' 2024235 בתאריך 23.07.2024, עם טבלת שטחים תואמת (מס' חישוב שטחים 104842, מס' עיבוד 30, מיום 24.12.2023).

למען הסר כל ספק, יובהר בזאת כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית ו/או תכנונית, האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מיום 19.02.2024, המהווים העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, להלן עיקרי **תמציתם**:

גוש	:	6158			
חלקה	:	881	882	883	884
שטח חלקה	:	504 מ"ר	680 מ"ר	500 מ"ר	714 מ"ר
המספרים הישנים	:	6158/637	6158/637	6158/637	6158/637
בעלויות	:	בית המעלות ב' אגודה שתופית לשכון ברמת גן בע"מ, בשלמות.			
חכירות	:	ע"ש פרטיים שונים.			
הערות	:	על מרבית החוכרים רשומה הערה בעניין תיקון הערת אזהרה סעיף 126, ע"ש קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ.			

מהות פעולה מקורית: הערת אזהרה סעיף 126, בגין הסכם פינוי בינוי.

בעניין חלקות מס' 881, 882: נרשמה הערה על מינוי מפרק ע"ש שחם דור (תיק 750, מיום 6/4/2014 משרד הכלכלה האגף לאיגוד שיתופי), והערה על מינוי כונס נכסים ע"ש עו"ד שחם דור (תיק בימ"ש מחוזי 37910-12-19, מיום 02/04/2023).

בעניין חלקות מס' 883, 884: נרשמה הערה על מינוי מפרק ע"ש שחם דור (תיק 743, מיום 6/4/2014 משרד הכלכלה האגף לאיגוד שיתופי).

חוזה פינוי בינוי

בהתאם למפורט בהעתק חוזה פינוי בינוי משנת 2011 שנערך בין **1**. קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ, **2.** מגיל פיתוח בע"מ (שתיהן ביחד וכל אחת לחוד תיקראנה להלן: "היזם"), מצד אחד,

לבין, בעלי הזכויות בדירות בבניינים ברחוב עוזיאל 13 ו-15 ברמת גן (ביחד ולחוד, אשר ייקראו להלן: "הדיירים"), מצד שני, להלן עיקרי תמציתו:

החלקות – חלקה 881 (ששטחה הרשום 504 מ"ר), חלקה 882 (ששטחה הרשום 680 מ"ר), חלקה 883 (ששטחה הרשום 500 מ"ר), חלקה 884 (ששטחה הרשום 714 מ"ר) בגוש 6158, ששטחן בסה"כ כ- 2,400 מ"ר, ברח' עוזיאל 13 ו- 15 ברמת גן, ועליהן בנויים כיום בניינים משותפים המכילים 41 דירות מגורים וחנות אחת.

התב"ע החדשה – תכנית מתאר מפורטת לאיחוד וחלוקה של החלקות ו/או חלקות נוספות ו/או הגדלת זכויות הבנייה בהן, לשם בנייה של מבנה או מבנים על החלקות, לבניה של 115 דירות מגורים לפחות על החלקות, בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר לדירה או יותר, כולל הדירות החדשות, וכן חניות, מרפסות מחסנים (אם יאושרו), שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, מעברים, מטלות ציבוריות, זיקות הנאה, זכויות מעבר ושימוש, הכל בכפוף לדרישות ולתנאים של הרשויות המוסמכות.

הבינוי עפ"י התב"ע החדשה לגבי החלקות יכלול בניין אחד או 2 בניינים נפרדים, בכפוף לאישור ועדות התכנון דלעיל, בחלקה/מגרש אחד או יותר, הכול כפי שיאושר על ידי מוסדות התכנון. התב"ע לא תאפשר בניית שטחי מסחר ו/או משרדים".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הדירות החדשות – 42 דירות חדשות שיבנה היזם במסגרת הפרויקט עבור הדיירים בכפוף לחלופות ולתנאים שבטבלאות נספח ב'2 להסכם.

דירות היזם – כל הדירות, היחידות והשטחים שייבנו על החלקות על פי התב"ע החדשה, וכל הזכויות בקשר עם החלקות, לרבות כל זכות ברכוש המשותף ו/או בזכויות הבנייה בחלקות, אותן רשאי היזם, בכפוף לאמור לצו המכר דירות, לנייד ו/או להצמיד לכל יחידה שהיא ו/או לכל מקרקעין שהם, לבחירת היזם ולפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, והכל למעט הדירות החדשות והצמדותיהן כהגדרתן.

הפרויקט – פרויקט פינוי בינוי אותו יבצע היזם על פי חוזה זה, כפוף להתקיימות התנאים המתלים, ועל פי התב"ע החדשה, שבמסגרתו יפנו הדיירים את כל הדירות הנוכחיות מכל מחזיק ו/או חפץ ו/או זכות צד ג'. היזם יהרוס את הבניינים הקיימים ובמקומם יבנה בהתאם לתב"ע החדשה והיתרי בנייה כדין ומתוך הבניין ו/או הבניינים שייבנו ע"י היזם יינתנו לדיירים הדירות החדשות בהתאם להוראות חוזה זה ולמפרטי הטכני, ובכפוף למילוי כל התחייבויות היזם במלואן ובמועדן, מוותרים הדיירים על כל הזכויות הנובעות או הקשורות בדירותיהם הנוכחיות, קימות או עתידיות, ככל שהן בבעלותם ו/או הם רשאים למכרן, ובמקרה הצורך יחתמו על כל מסמך הדרוש לשם העברתן ליזם ו/או לפקודתו ו/או לשעבודן לטובת הבנק שיבחר על ידי היזם ללוות את הפרויקט.

המועד הקובע – המועד בו ייחתם חוזה זה על ידי 80% מהדיירים, קרי על ידי בעלי הזכויות ב- 34 מהדירות הנוכחיות.

הצהרות הדיירים – הדיירים מצהירים, כי מתגוררת בדירה הנוכחית מס' 3 בבניין ברחוב עוזיאל 15 ג' דיירת מוגנת, וכן כי ישנו דייר נוסף (להלן: "הדייר הנוסף") המתגורר בשטח הרכוש המשותף של בניין 13 א' מזה מספר שנים, וטוען שהינו זכאי להירשם כחוכר באגודה השיתופית, אך זכויותיו עדיין לא הוכחו לדיירים. נציגות הדיירים תסייע ליזם ככל הניתן בפינוי דייר זה אם הינו פולש, ובלבד שהיזם יישא בכל עלויות פינוי הדייר אם הינו פולש – סעיף 3.17.

תנאים מתלים – תוקפו של חוזה זה מותנה ומותלה בהתקיימם במצטבר של כל התנאים המתלים שלהלן:

התנאי המתלה הראשון - לפחות 80% מהדיירים (סה"כ 34 יחידות) חתמו על חוזה זה, וזאת תוך 6 חודשים מיום חתימת הדייר הראשון. המועד בו יחתמו 80% מהדיירים הינו המועד הקובע, כאמור בהגדרות החוזה.

בחתימתו על הסכם זה מייפה יחיד הדיירים החותם באופן בלתי חוזר את כוחה של נציגות הדיירים כאמור לפעול ומצהיר כי חתימת נציגות הדיירים כאמור תחייבו לכל דבר ועניין.

התנאי המתלה השני - הפרויקט הוכרז כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג- 1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), על ידי המנהלים, כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, וניתן צו הכרזה כמשמעו בסעיף 49 כח לחוק הנ"ל, וכן התקיימו כל התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין (תנאים להמלצה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי) תשס"ד- 2004, ויינתנו הפטורים ממס על פי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף תשל"ו- 1975 (להלן: "חוק מע"מ").

התנאי המתלה השלישי - תאושר התב"ע החדשה למתן תוקף בהתאם לאבני הדרך.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- תוך 12 חודשים מהמועד הקובע תתקבל המלצת הוועדה המקומית להפקיד את התב"ע החדשה או לחילופין תוגש התב"ע החדשה לוועדה המחוזית ללא המלצת הוועדה המקומית (להלן: "מועד קבלת ההמלצה או הגשה לוועדה המחוזית") חרף האמור, במידה והיזם ימסור על כך הודעה בכתב, יידחה המועד להתקיימות תנאי זה בפרק זמן של עד 4 חודשים, אולם לא יהיה בדחייתו כאמור כדי לדחות אף אחד מהמועדים שלאחר מכן, המפורטים להלן.
- תוך 18 חודשים ממועד קבלת ההמלצה או ההגשה לוועדה המחוזית, לפי המוקדם מבניהם, או תוך 30 חודשים מהמועד הקובע - לפי המאוחר מבניהם תפורסם התב"ע החדשה להפקדה בוועדה המחוזית (להלן: "מועד הפרסום להפקדה")
- תוך 18 חודשים ממועד הפרסום להפקדה או בתום 48 חודשים מהמועד הקובע – לפי המאוחר מבניהם, תאושר התב"ע החדשה למתן תוקף, לרבות פרסום ברשומות (להלן: "מועד אישור התב"ע"), ובלבד שעד לאותו מועד חתמו על הדיירים (100%) על ההסכם על כל נספחיו והמסמכים הקשורים בו למרות האמור, אם התב"ע החדשה לא תפורסם למתן תוקף במועד זה, ועורכי הדין של היזם ועורכי הדין של הדיירים השתכנעו כי היזם פעל בשקידה ראויה וכי קיים סיכוי סביר שהתב"ע החדשה תאושר, אזי יוארך המועד הנ"ל בתוקפה נוספת שלא תעלה על 12 חודשים ממועד אישור התב"ע כהגדרתו לעיל.

  לא ייחתמו כל החוזים עם כל הדיירים (100%) עקב התמשכות הליכים משפטיים כנגד הסרבנים ו/או לא הסתיימו הליכים כנגד פולש ו/או דיירת מוגנת, אשר נוהלו ברציפות ובשקידה ראויה על ידי היזם מאז חלו, יידחה המועד להתקיימות תנאי זה בפרק זמן נוסף עד לסיום כל ההליכים בחתימת חוזים עם כל הדיירים ו/או הצדדים השלישיים הרלוונטיים כאמור, אולם דחייה מעילה זו לא תהיה בפרק זמן העולה על 12 חודשים נוספים, מעבר למועד שבס"ק זה לעיל.

  מוסכם כי אם תאושר בנייה של 140 יח"ד ומעלה בפרויקט, **ליזם תהא אפשרות להודיע על ביטול החוזה בתוך 3 חודשים מיום קבלת השומה הסופית של הוועדה המקומית לתשלום של היטל השבחה רק במקרה שבו תדרוש הוועדה המקומית בשומה סופית זו לגבות סך הגבוה מ-5 מיליון ₪ עבור אישור התב"ע החדשה**.

<u>הוצאות, מיסים ותשלומים שונים</u>: היזם יישא בכל ההוצאות המיסים, האגרות וההיטלים בגין ביצוע החוזה והפרויקט וכן בניית הפרויקט עד להשלמתו כמפורט להלן:

- ייזום ואישור התב"ע החדשה ותכנון הפרויקט.
- קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לבניית הפרויקט.
- תשלומים שידרשו לצורך ביצוע תשתיות ופיתוח בגין החלקות, וכן כפי שיידרש לצורך מתן היתרי בנייה ו/או בנייה במקרקעין ו/או לצורך קבלת היתרי אכלוס ותעודת גמר לבנייני הפרויקט, לרבות חיבור הבניין החדש והדירות החדשות לרשת החשמל, המים, הטלפון וגז (למעט תשלום פיקדונות חוזי ההתקשרות עם ספקי השירותים והתשתיות, שייעשה על ידי הדיירים ובאחריותם, אולם בעלויות החיבור לתשתיות יישא היזם).
- מס רכישה בקשר עם רכישת זכויות הדיירים בחלקות ובדירות הנוכחיות מהדיירים לפי חוזה זה, אם יחול, ישולם על ידי היזם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- **חוזה זה נחתם על בסיס הנחת הצדדים, כי לא יחול תשלום היטל השבחה בגין התב"ע החדשה**. היזם יפנה לקבלת פטור מתשלום היטל השבחה והדיירים לא יתנגדו לכך ויסייעו ככל שיידרשו באופן סביר על ידי היזם. אולם אם לא יקבל היזם את הפטור המבוקש, ובכפוף לאמור יחולו ההוראות שבתנאי המתלה השלישי לעיל.
- כל מס ו/או היטל ו/או תשלום הכרוך באיחוד וחלוקה של המקרקעין, ורישום הבית המשותף, יחול על היזם וישולם על ידו.
- ככל שיידרש על ידי הוועדה המקומית שיפוי ו/או פיצוי בגין סעיף 197 לחוק התכנון ובנייה יחול הדבר על היזם בלבד, בהתאם לסיכום שיגיע אליו עם הוועדה המקומית, הכול כפוף להתקיימות התנאי המתלה ולכך שהחוזה יהיה בתוקף.
- ביצוע מטלות ציבוריות שתטיל הוועדה המקומית.

<u>הסכם פשרה (דיירות מוגנת)</u>

בהתאם למפורט בהעתק הודעה על הסכם פשרה ובקשה למתן פסק דין להסכם הפשרה לרבות הסכמה למינוי כונס נכסים, בין ה<u>תובעים</u>: 1. קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ, נגד, <u>הנתבעים</u>: **1**. ויקטור פרנסאווה עמנואל סממה, **2**. עליזה רצון, **3.** הלנה פרנסויס לאורה מזרחי וולדן, **4.** לורנס מריאנה אלודי מזרחי, להלן עיקרי תמציתו: ביום 02.04.2023 ניתן תוקף של פסק דין בתיק מס' 37910-12-19, נרשמה הודעת הצדדים כי בעקבות הליכי גישור הגיעו להסכם פשרה.

ניתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה.

<u>"המושכר"</u>: הזכויות בדירה מס' 3 ברחוב עוזיאל 15, ברמת גן במקרקעין הידועים כגוש 6158 חלקות 881 ו-882 הרשומה במועד חתימת הסכם זה על שם ויקטור פרנסאווה עמנואל סממה ז"ל לפי שטר מס' 38634/2022/5 מיום 20.06.2022.

והדירה מוחזקת על ידי דיירת מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972.

<u>הסדר פינוי</u>: תמורת פינוי המושכר בפועל, וויתור הדיירת המוגנת על כל זכויותיה במושכר, מכל מין וסוג שהוא, ופקיעת כל זכויותיה של הדיירות המוגנת במושכר על כל חלקיו, ובכלל זה זכות הדיירות המוגנת, ישולמו לדיירת המוגנת דמי פינוי כוללים בסך של **1,560,000** ₪ (להלן: "דמי הפינוי").

<u>הסדר פשרה בת"א 38141-07-18 תוספת לחוזה פינוי בינו (פינוי פולש)</u>

בהתאם למפורט בהעתק הסדר פשרה בת"א 38141-07-18 תוספת לחוזה פינוי בינו שנערכה ונחתמה ביום 27.12.2018 בין **1**. קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ, **2.** מגיל פיתוח בע"מ (שתיהן ביחד וכל אחת לחוד תיקראנה להלן: "היזם"), <u>מצד אחד</u>, לבין שמעון צפר, <u>מצד שני</u>, להלן עיקרי תמציתו: והדיירים והיום הגישו כנגד צפר תביעה לסילוק יד בתיק ת"א 38141-07-18 בין היתר בטענה כי הוא פלש למקרקעין וכי אין לו זכות להחזיק בהן, וצפר טוען כי מאז שנת 17/12/1992 הוא רכש את זכויות חכירה ביחידה המשמשת למגורים אשר בשטח של כ- 30 מ"ר בקומת קרקע בבניין המהווה בית משותף ברח' עוזיאל 13 בחלקות 883-884 (להלן: "החלקות") בגוש 6158, ברמת גן מהגב' תלמי אסתר, והינו זכאי להחזיק ובעל הזכויות הבלעדי ביחידה הנ"ל (להלן: "היחידה") ולטענת צפר יש בידיו אישור זכויות מאת בעלי החלקות, בית המעלות- האגודה השיתופית לשיכון ברמת גן ב' בע"מ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ולצורך קידום ביצוע פרויקט פינוי בינוי על המקרקעין ולשם כך בלבד הסכים היזם לחתום עם צפר על חוזה הפינוי בינוי בנוסח שנחתם על ידי יתר הדיירים, וזאת בכפוף לשינויים הקבועים בתוספת זו.
ולצורך קידום ביצוע פרויקט פינוי בינוי על המקרקעין, הצדדים מעוניינים להתקשר בעסקה במסגרתה בתמורה לפינוי היחידה בהתאם להוראות חוזה הפינוי בינוי יהא צפר זכאי לקבל את דירת התמורה (כהגדרתה להלן), וזאת לסילוק סופי של כל הטענות של היזם לגבי הפלישה ולכל זכות שצפר טוען שיש לו במקרקעין.
<u>דירת התמורה</u>: על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה הפינוי בינוי, מוסכם בין הצדדים כי בתמורה לפינוי היחידה בהתאם להוראות והמועדים הקבועים בחוזה הפינוי בינוי יקבל צפר דירה בפרויקט שייבנה על המקרקעין במגדל העורפי, הממוקמת בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע בשטח "פלדלת" של כ- 57 מ"ר (כיון אוויר מזרח), וזאת בהתאם לשיטת החישוב (לרבות הסטיות המותרות) הקבועה במועד חתימת תוספת זו בצו המכר דירות (להלן: "דירת התמורה").
לדירת התמורה תירשם הצמדה של חניה אחת וכן חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם להוראות חוזה הפינוי בינוי.
מובהר כי צפר לא זכאי לקבל מחסן ומרפסת שמש וזאת על אף כל האמור בחוזה הפינוי בינוי.

<u>הסכם הקמה</u>

בהתאם למפורט בהעתק הסכם הקמה חתום מיום 19.05.2024 שנערך בין עיריית רמת גן, <u>מצד אחד</u> לבין קרדן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ, <u>מצד שני</u>, להלן עיקרי תמציתו:
וביום 18.4.17 פורסמה למתן תוקף תוכנית מס' 506-0222778 - רג/1591 (י.פ. 7485) - התחדשות עירונית -פינוי-בינוי, עוזיאל 15, 13, חלקות 881 – 884 בגוש 6158 ברמת גן וביום 7.5.18 פורסמה למתן תוקף תוכנית רג/מק/1591/א (להלן בהתאמה: "התוכנית"/"התוכניות" ו- "המקרקעין");
וביום 10.3.22 אושרה תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מס' רג/עפ/1591 (להלן: "תכנית עיצוב אדריכלי").
ועל פי הוראות התכנית הופקעו לטובת העיריה בתחום התכנית שטחים לצרכי ציבור לשימוש גני ילדים כהגדרתם להלן. וביום 21.2.23 במסגרת בקשה מס' 20220959 ניתנה החלטת הועדה המקומית בישיבה מס' 2023004 לפיה אושרה הבקשה להיתר בתנאים כפי שיפורטו להלן, בין היתר ביצוע עבודות פיתוח על פי תוכנית פיתוח מאושרת, חתימת הסכם בין העירייה לבין היזם לתכנון, פיתוח והקמה על ידי היזם את גני הילדים כהגדרתם להלן, וללא תמורה מצד העירייה (להלן: "ההחלטה").
והיזם מתחייב לתכנן, להקים, לפתח, ולטפל ברישום זכויות העירייה בגני הילדים שיופקעו לטובתה מכח התכנית, **הכל על חשבונו והוצאותיו - שתי (2) כיתות גן, בהתאם לאמור במפרט הטכני המצ"ב כנספח ג' להסכם זה, שתמוקמנה במרתף הראשון והשני במגדל השלישי/בבניין העורפי, בשטח ברוטו שלא יפחת מ- 262.76 מ"ר, הכולל שטח עיקרי של 215.44 מ"ר ושטח שירות (ממ"מים דו-תכליתיים) של 47.32 מ"ר <u>וכן 2 מחסנים (עבור 2 כיתות הגן) שימוקמו בחצרות כני הילדים ובשטח כפי שיאושר על ידי אגף החינוך</u>. כמו כן, חצר משותפת ל- 2 כיתות הגן בשטח שלא פחות מ- 210 מ"ר במיקום בחזית לרחוב חצור כמתואר בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי שאושרה לגבי הפרויקט והמצורפת כנספחים ב' ו- ד', וכן 4 מקומות חנייה לכיתות הגן (2 מקומות חניה לכל כיתת גן) שתמוקמנה בצמוד לכיתות הגן** והכל כמסומן בצבע צהוב בתשריט המצ"ב כנספח ה', הכל בהתאם לדין

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ולנהלי העירייה ואגף החינוך (להלן: "חניות גני הילדים") (להלן יחדיו כיתות הגן, החצר וחניות גני הילדים: "גני הילדים" או "המבנה ציבורי").

ועל-פי הוראות התוכנית, המבנה הציבורי שייבנה על המקרקעין שיופקע לטובת העירייה מכח התכנית יירשם על שם העיריה לרבות במסגרת הליכי רישום הבית המשותף **והכל ללא תמורה** ובאחריות ועל חשבון היזם ומבלי שהעירייה תישא בעלויות כלשהן לרבות בגין תכנון, הקמת ומסירת המבנה הציבורי לעירייה ו/או רישום הזכויות על שמה כאמור, זאת מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון.

ב. יובהר כי החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, הגדרת "עצם החיוב" הינה בהתאם לדרישתה של המשיבה וכעולה מחוות דעת המבקשת, יובהר כי נתבקשתי לאומדני השווי בלבד.

הגדרת "עצם החיוב" הינו עניין משפטי ככל שהמבקשת (ו/או בעלי הזכויות) חולקת על "עצם החיוב" ועל "חלק/שיעור החיוב" בזכויות אילו, עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר ואין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכה מהגשת ערר.

ג. הנישומה/מבקשת הינה החייבת במקרקעין מכח הסכמה מבעלי הזכויות –זאת כעולה מחוות דעת הצדדים. בעניין זה, ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת/החייבים".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"**השבחה**" - עליית שוויים של מקרקעין **עקב אישור תכנית**, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין - אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

11.2 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו (ביקור חיצוני).

11.5 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות" – מועדים קובעים.

11.6 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה, רמת פיתוח ותשתיות.

11.7 **למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו הינה למטרתה בלבד.**

11.8 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.9 מצב תכנוני, רישוי - לצורכי החלטה זו בלבד, האמור איננו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.10 מצב משפטי -למען הסר כל ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) וכמפורט בחוות דעת המבקשת, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת/ים".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים[13]:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה – שומת משיבה	השבחה – שומת מבקשת
ר"ג/340	11.01.1980	אין השבחה	אין השבחה
ר"ג/340/ג	29.08.1980	₪ 316.06	₪ 38.67
רג/340/ג/1	13.04.1985	₪ 22,880	₪ 4,054
רג/340/ג/3 - מרתפים	23.10.1992	אין השבחה	אין השבחה
רג/מק/340/ג/11	30.03.2001[14]	₪ 767,360	₪ 381,890
רג/מק/340/ג/19	12.12.2005	₪ 595,550	₪ 299,870
רג/340/ג/21	27.01.2006	₪ 368,732	אין השבחה
רג/340/ג/15	03.03.2006	₪ 694,848	₪ 154,748
רג/מק/340/ג/2/3	20.08.2008	אין השבחה	אין השבחה
רג/מק/340/ג/38	09.07.2010	אין השבחה[15]	אין השבחה
506-0222778 (שם: רג/1591 – התחדשות עירונית - פינוי בינוי, עוזיאל 13,15, רמת גן)	03.05.2017	₪ 33,432,303	אין השבחה
506-0542225 (שם: רג/מק/1591/א – עוזיאל 13-15 - איחוד וחלוקה)	22.08.2018	₪ 13,495,851	אין השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי מיקום הנכס הנדון.

ב. שטח החלקות הנדונות (שטח רשום, כמפורט בהעתקי נסחי רישום המקרקעין).

ג. התוכניות החלות על החלקה.

ד. מצב רישוי - כפי שהוגדר בחוות דעת זו.

ה. גורם המימוש - אישורה של בקשה להיתר בניה.

ו. העדר השבחה בגין אישורן של תוכניות מס': ר"ג/340, רג/340/ג/3, רג/מק/340/ג/6, רג/מק/340/ג/9, רג/מק/340/ג/17, רג/מק/340/ג/1/11, רג/340/ג/21/א, רג/340/ג/1/3, רג/מק/340/ג/2/3, רג/מק/340/ג/33, רג/מק/340ג/21/ב.

- **תכנית ר"ג/340**:

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, זכויות למגורים ג', 3/4 קומות על עמודים, בהתאם לגודל המגרש (מעל או מתחת 600 מ"ר). בהתאם לבינוי הקיים בקומת הקרקע, המהווה קומת קרקע מלאה ובנויה, ובהתאם למצבו של המקרקעין, תוכנית זו לא נמצאה כמשביחה.

---

[13] המפורט הינו בהתייחס **לסה"כ** ההשבחה בארבעת החלקות הנדונות (881, 882, 883, 884) בשלמות ולמגרש מס' 701 המאוחד.

[14] כעולה מחוות דעת הצדדים פורט כי המועד הקובע הינו 19.02.2024 – 15 ימים לאחר מועד הפרסום למתן תוקף כמופיע באתר רמ"י, אולם בהתאם למפורט באתר מנהל התכנון ובילקוט הפרסומים, מועד הפרסום למתן תוקף הינו 15.03.2024.

[15] בהתאם למפורט בתשובת המשיבה, ככל ותתקבל פרשנות המבקשת בעניין חישוב הצפיפות המותרת, וכפועל יוצא מס' המחסנים המותר מכוחה של תכנית מס' רג/340/ג/15, הרי כי יש להביא בחשבון השבחה מכוחה של תכנית מס' רג/מק/340/ג/38. ע"מ שלא להכביד על החלטה זו המשיבה מפנה לתחשיב שערכה השמאית המכריעה גב' רינת וויס בהחלטתה ברחוב עוזיאל 70, גוש 6157 חלקה 64.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

חלקה 881: החלקה שבנדון מהווה חלקה בשטח רשום של כ – 504 מ"ר. בתיק הבניין האינטרנטי לא נמצא היתר הבניה שהתיר את הקמתו של בניין המגורים. עם זאת, בהתאם למסמכים שונים שהוצגו בפניי ניתן להניח כי בית המגורים נבנה יחד עם מרבית הנכסים בשכונה, כך שגילו במועד הקובע נע בגבולות של כ – 32 שנה. הבניין הבנוי על המקרקעין כולל 3 קומות, 2 קומות מעל לקומת קרקע בנויה, וסה"כ 3 קומות מלאות.

היקף הבינוי הקיים כפי שנמדד על ידי במדידה גרפית (לצורכי החלטה זו בלבד) באמצעות תכנית הבקשה להיתר הבניה, כאשר מלוא שטחי הבניה הקיימים מתלכדים להיקף של כ – 538 מ"ר. שטחי הבניה הנ"ל, כמפורט דלעיל, כוללים גם את שטחי המרפסות והמדרגות. זכויות הבניה המוקנות במסגרת "המצב הקודם" ע"פ הוראות תכנית מס' 222 מאפשרות מימוש של 96% למגורים, קרי כ – 484 מ"ר.

שטחי הבניה בפועל (בקיזוז שטח ח. המדרגות ב – שלושת הקומות) מתלכדים להיקף גבוה במעט המבטא כ – 505 מ"ר למגורים, כאשר מתוכם שטח שולי בהיקף של כ – 5 מ"ר לכל דירה, הבנוי כמרפסות מקורות.

במסגרת "המצב החדש" מאפשרת תכנית מס' ר"ג/340 גם היא לממש 32% בקומה (פחות שטחי המדרגות) ולהרחיב את שטחי המרפסות המקורות עד להיקף של 11%. אף על פי שניתן לחייב על היקפם של שטחי המרפסות המקורות, הרי שבשל העובדה שכבר במועד הקובע מדובר בבניין וותיק, מצבו הפיזי הבנוי ב - 3 קומות טיפוסיות מלאות מתחת למפלס הרחוב (ללא קומת עמודים) ומקדמי שוליות והתאמות שיידרשו לבניית המרפסות המקורות, על הצד הזהיר, לא נקבעה השבחה לאפשרויות אלו. כמו כן, בחלקה זו הממוקמת בחזית רח' עוזיאל קיימת אפשרות תכנונית לשלב גם חזית מסחרית. קיבלתי את עמדות הצדדים כי הוראות אלו אינן משביחות במקרה שבנדון.

חלקה 882: החלקה שבנדון מהווה חלקה בשטח רשום של כ – 680 מ"ר. כמפורט דלעיל, הונח כי גילו של המבנה במועד הקובע נע בגבולות של כ – 32 שנה. גם בחלקה זו היקף הבינוי כולל סה"כ 3 קומות מלאות, בהתאם לבינוי הסמוך. היקף הבינוי הקיים כפי שנמדד על ידי במדידה גרפית (לצורכי החלטה זו בלבד) באמצעות תכנית הבקשה להיתר הבניה, כאשר מלוא שטחי הבניה הקיימים מתלכדים להיקף של כ – 765 מ"ר.

שטחי הבניה הנ"ל, כמפורט דלעיל, כוללים גם את שטחי המרפסות והמדרגות. זכויות הבניה המוקנות במסגרת "המצב הקודם" ע"פ הוראות תכנית מס' 222 מאפשרות מימוש של 96% למגורים, קרי כ – 653 מ"ר.

שטחי הבניה בפועל (בקיזוז המדרגות ב - שלושת הקומות, 2 כניסות) מתלכדים להיקף גבוה במעט המבטא כ – 705 מ"ר למגורים, כאשר מתוכם שטח שולי בהיקף של כ – 5 מ"ר לכל דירה, הבנוי כמרפסות מקורות.

במסגרת "המצב החדש" מאפשרת תכנית מס' ר"ג/340 לממש בניה מסיבית יותר במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר, כך שניתן לבנות 4 קומות בהיקף של 26% לכל קומה (פחות שטחי המדרגות) ובצמוד להרחיב את שטחי המרפסות המקורות. אף על פי שניתן לחייב על היקפם של שטחי המרפסות המקורות, הרי שבשל העובדה שכבר במועד הקובע מדובר בבניין וותיק, מצבו

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הפיזי הבנוי ב - 3 קומות טיפוסיות מלאות מתחת למפלס הרחוב (ללא קומת עמודים) ומקדמי שוליות והתאמות שיידרשו לבניית מרפסות מקורות, על הצד הזהיר, לא נקבעה השבחה לאפשרויות אלו. קיבלתי את עמדות הצדדים כי הוראות אלו אינן משביחות במקרה שבנדון.

<u>חלקה 883</u>: החלקה שבנדון מהווה חלקה בשטח רשום של כ – 500 מ"ר. בתיק הבניין האינטרנטי לא נמצא היתר הבניה שהתיר את הקמתו של בניין המגורים. עם זאת, בהתאם למסמכים שונים שהוצגו בפניי ניתן להניח כי בית המגורים נבנה יחד עם מרבית הנכסים בשכונה, כך שגילו במועד הקובע נע בגבולות של כ – 32 שנה. הבניין הבנוי על המקרקעין כולל 3 קומות, 2 קומות מעל לקומת קרקע בנויה, וסה"כ 3 קומות מלאות.

היקף הבינוי הקיים כפי שנמדד על ידי במדידה גרפית (לצורכי החלטה זו בלבד) באמצעות תכנית הבקשה להיתר הבניה, כאשר מלוא שטחי הבניה הקיימים מתלכדים להיקף של כ – 522 מ"ר. שטחי הבניה הנ"ל, כמפורט דלעיל, כוללים גם את שטחי המרפסות והמדרגות. זכויות הבניה המוקנות במסגרת "מצב הקודם" ע"פ הוראות תכנית מס' 222 מאפשרות מימוש של 96% למגורים, קרי כ – 480 מ"ר.

שטחי הבניה בפועל (בקיזוז שטח ח. המדרגות ב – שלושת הקומות) מתלכדים להיקף גבוה במעט המבטא כ – 489 מ"ר למגורים, כאשר מתוכם שטח שולי בהיקף של כ – 5 מ"ר לכל דירה, הבנוי כמרפסות מקורות.

במסגרת "המצב החדש" מאפשרות תכנית מס' ר"ג/340 גם היא לממש 32% בקומה (פחות שטחי המדרגות) ולהרחיב את שטחי המרפסות המקורות עד להיקף של 11%. אף על פי שניתן לחייב על היקפם של שטחי המרפסות המקורות, הרי שבשל העובדה שכבר במועד הקובע מדובר בבניין וותיק, מצבו הפיזי הבנוי ב – 3 קומות טיפוסיות מלאות מתחת למפלס הרחוב (ללא קומת עמודים) ומקדמי שוליות והתאמות שיידרשו לבניית מרפסות מקורות, על הצד הזהיר, לא נקבעה השבחה לאפשרויות אלו. כמו כן, בחלקה זו הממוקמת בחזית רח' עוזיאל קיימת אפשרות תכנונית לשלב גם חזית מסחרית. קיבלתי את עמדות הצדדים כי הוראות אלו אינן משביחות במקרה שבנדון.

<u>חלקה 884</u>: החלקה שבנדון מהווה חלקה בשטח רשום של כ – 714 מ"ר. כמפורט דלעיל, הונח כי גילו של המבנה במועד הקובע נע בגבולות של כ – 32 שנה. גם בחלקה זו היקף הבינוי כולל סה"כ 3 קומות מלאות, בהתאם לבינוי הסמוך. היקף הבינוי הקיים כפי שנמדד על ידי במדידה גרפית (לצורכי החלטה זו) באמצעות תכנית הבקשה להיתר, כאשר מלוא שטחי הבניה הקיימים מתלכדים להיקף של כ – 784 מ"ר. שטחי הבניה הנ"ל, כמפורט דלעיל, כוללים גם את שטחי המרפסות והמדרגות. זכויות הבניה המוקנות במסגרת "המצב הקודם" ע"פ הוראות תכנית מס' 222 מאפשרות מימוש של 96% למגורים, קרי כ – 685 מ"ר.

שטחי הבניה בפועל (בקיזוז המדרגות ב – שלושת הקומות, 2 כניסות) מתלכדים להיקף גבוה במעט המבטא כ – 724 מ"ר למגורים, כאשר מתוכם שטח שולי בהיקף של כ – 5 מ"ר לכל דירה הבנוי כמרפסות מקורות.

במסגרת "המצב החדש" מאפשרת תכנית מס' ר"ג/340 לממש בניה מסיבית יותר במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר, כך שניתן לבנות 4 קומות בהיקף של 26% לכל קומה (פחות שטחי

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

המדרגות) ובצמוד להרחיב את שטחי המרפסות המקורות. אף על פי שניתן לחייב על היקפם של שטחי המרפסות המקורות, הרי שבשל העובדה שכבר במועד הקובע מדובר בבניין וותיק, מצבו הפיזי הבנוי ב – 3 קומות טיפוסיות מלאות מתחת למפלס הרחוב (ללא קומת עמודים) ומקדמי שוליות והתאמות שיידרשו לבניית מרפסות מקורות, על הצד הזהיר, קיבלתי את עמדות הצדדים כי הוראות אלו אינן משביחות במקרה שבנדון.

סיכום, במקרה הנדון ובנסיבותיו, בהתחשב במועד הקובע ובמאפייני הבניין והסביבה קיבלתי את עמדות הצדדים כי לא חלה השבחה בגין אישורה של תכנית מס' ר"ג/340.

- בעניין תוכניות מס': רג/340/ג/3-מרתפים, רג/מק/340/ג/6, רג/מק/340/ג/9, רג/מק/340/ג/17 רג/מק/340/ג/1/11, רג/340/ג/21/א, רג/340/ג/1/3 רג/מק/340/ג/2/3, רג/מק/340/ג/33 רג/340/ג/21/ב - במקרה הנדון ובנסיבותיו קיבלתי את עמדות הצדדים כי תוכניות אלו אינן משביחות.

העובדות השנויות במחלוקת

טענה מקדמית - מימושי עבר בחטיבת הקרקע הנידונה

א. שמאיות המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, בבדיקה אותה ערכנו באתר מידע נדל"ן (רשות המיסים) עולה, כי בחלקות הנידונות התבצעו לא פחות מ-38 עסקאות מכר שנערכו החל מיום 05.04.1998.

למרות היקף העסקאות המוזכר דלעיל, שומת הועדה המקומית אינה כוללת כל התייחסות למימושי הזכויות הנ"ל, מימושים בעלי חשיבות ראשונה במעלה לצורך גביית מס אמת.

אין זה בתחום הסבירות שרשות מקומית מפיקה חיוב בהיטל השבחה המסתכם במיליוני ₪ בהתעלם ממימושי עבר שבוצעו בחלקות הנידונות.

להלן פרטי עסקאות המכר אשר אותרו על ידנו מאתר רשות המיסים (מידע נדל"ן):

גו"ח	תאריך העסקה	תמורה	מספר חדרים	שטח רשום	קומה	שנת בניה
006158-0881-012-00	05/04/1998	₪472,550	3	60	3	1940
006158-0882-000-00	03/08/1998	₪444,690	2	50	4	1960
006158-0882-000-00	02/11/1998	₪545,592	2	48	2	1960
006158-0881-000-00	12/01/1999	₪731,340	3.5	80	3	1950
006158-0881-000-00	08/03/1999	₪523,640	2.5	50	3	1949
006158-0881-011-00	13/05/1999	₪583,458	2	50	3	1950
006158-0883-000-00	27/06/1999	₪473,455	2	60	1	1965
006158-0881-000-00	18/05/2000	₪482,444	2	50	3	1965
006158-0883-000-00	16/06/2000	₪397,409	2	35	3	1965
006158-0882-000-00	19/10/2000	₪378,120	2	60	1	1965
006158-0883-000-00	03/05/2001	₪534,834	2	48	2	1965
006158-0883-000-00	02/07/2001	₪438,375	2	50	3	1998
006158-0883-000-00	02/07/2001	₪438,374	2	50	----	1998
006158-0882-000-00	30/05/2002	₪616,032	2.5	62	1	1948
006158-0883-000-00	03/11/2002	₪584,988	2	50	3	1965
006158-0881-000-00	13/11/2002	₪610,480	2	50	2	1965

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

גו"ח	תאריך העסקה	תמורה	מספר חדרים	שטח רשום	קומה	שנת בניה
006158-0881-000-00	16/09/2003	₪740,025	3.5	60	2	1959
006158-0883-000-00	28/04/2004	₪551,880	2.5	60	3	1948
006158-0883-000-00	15/11/2004	₪472,191	2	49	2	1948
006158-0883-000-00	07/08/2006	₪395,640	3	67	3	1950
006158-0883-000-00	17/09/2006	₪517,608	2	49	3	1992
006158-0883-000-00	25/10/2006	₪439,000	1.5	40	3	1950
006158-0883-003-00	31/12/2006	₪560,000	2	78	3	1947
006158-0883-000-00	31/12/2006	₪186,666	2	78	----	1947
006158-0883-000-00	31/12/2006	₪186,666	2	78	----	1947
006158-0881-000-00	07/08/2007	₪543,444	2	50	2	1960
006158-0881-000-00	10/11/2008	₪665,000	2	50	2	1949
006158-0881-000-00	10/11/2008	₪332,500	2	50	----	1949
006158-0883-000-00	09/06/2009	₪835,000	2	50	3	1947
006158-0883-000-00	02/07/2009	₪600,000	2	42	2	1948
006158-0883-000-00	16/07/2009	₪620,000	2	52	1	1970
006158-0881-000-00	22/09/2009	₪766,000	2	49	2	1949
006158-0881-000-00	08/10/2009	₪860,000	2	50	2	1949
006158-0883-000-00	17/05/2010	₪805,000	2	49	3	1970
006158-0883-011-00	18/07/2010	₪840,000	3	60	3	1950
006158-0883-000-00	01/01/2017	₪840,000	1.5	24	1	1950
006158-0881-004-00	11/12/2017	₪1,520,000	2	55	2	1950
006158-0881-004-00	11/12/2017	₪1,526,102	2	48	----	1950

נעיר, כי הדיווחים המפורטים באתר רשות המיסים הינם משנת 1998 ואילך ולפיכך ייתכן וקיימות עסקאות נוספות שאינן מדווחות.

ברי לכל, כי מתחייב לבצע קיזוז בגין מימושי עבר, בהתאם למועדים הקובעים בענייננו, מימושים בגינם שולם משכבר מלוא היטל ההשבחה.

מאחר ונטל ההוכחה מוטל על כתפי המשיבה, הרי שחזקה עליה להמציא את מלוא המידע בגין מימושי עבר ועסקאות מכר שבוצעו במועדים הרלוונטיים, וזאת לצורך גביית מס אמת.

בדיון, לגישת שמאי המשיבה, אין חולק כי דירת מגורים שנמכרה ודווחה כדין לוועדה המקומית פטורה מתשלום היטל השבחה בגין התכניות הרלוונטיות עד לאותו המועד.

לטענת שמאי המשיבה, המבקשת חייבת בדיווח מפורט של כל דירה בתחשיביה הנערכים לרשות המסים, ולפיכך תעביר לעיונה של המשיבה את ממצאי הרכישה, אלו ייבחנו בהתאם לדיווחים כחוק ולא ייגבה היטל השבחה כפול.

יובהר זה עתה, כי טענת שמאי המשיבה אינה במקומה ודינה להידחות על הסף. עם כל הכבוד "המוציא מחברו עליו הראיה", ככל והועדה המקומית דורשת כספים מהציבור, חזקה עליה לבצע את הבדיקות ולנכות את חלקן היחסי של דירות המגורים אשר נמכרו בעבר ובגינן שולם משכבר היטל ההשבחה. שומת הועדה המקומית כוללת חיוב החל משנת 1980, ברי לכל, כי ככל והיה ברשות המבקשת דכאן את המידע אודות מכירת דירות בנכס הנדון, זה היה מוגש לשמאי המכריע ומקוזז מהיטל ההשבחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

כאמור, בבדיקה אותה ערכנו באתר מידע נדל"ן (רשות המסים) עולה, כי בחלקות הנידונות התבצעו לא פחות מ- 38 עסקאות מכר שנערכו החל מיום 05.04.1998.
בהתאם לכך ומאחר ונטל ההוכחה מוטל על כתפי המשיבה, הרי שחזקה עליה להמציא את מלוא המידע בגין מימושי עבר ועסקאות מכר שבוצעו במועדים הרלוונטיים, וזאת לצורך גביית מס אמת.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, עסקינן בחוות דעת העוסקת ב – 4 חלקות שונות, כאשר כל החלקות רשומות בבעלות משותפת בפנקס הזכויות, במושעא.
בנסיבות אלו, בחינת המימושים הקודמים נערכה ע"פ מידע הקיים בוועדה המקומית ונמסר לעיוני רישומי נתונים במערכות מידע נדלן, ובהעדרם ע"פ הרישום בנסחי הטאבו.
אומדן ההשבחה נבחן לכל התכניות המשביחות ע"פ החלק היחסי שלא מומש, כפי שיפורט בהרחבה בהמשך חוות הדעת. ככל וויימסר לעיוני אסמכתאות למימושים בהיקפים שונים, הרי שניתן יהיה לתקן שומה זו בהתאם להוראות החוק.

בתשובת המשיבה, נטען כי שומת המשיבה נשענה על המידע הקיים ברשותה. אין מחלוקת כי דירת מגורים שנמכרה ודווחה כדין לוועדה המקומית, פטורה מהיטל השבחה בגין התכניות הרלוונטיות עד לאותו המועד. בעניין זה נדגיש כי שיעור המימוש הקודם הינו עובדות שאינו יכול להיות שנוי במחלוקת. המבקשת, החייבת בדיווח מפורט של כל דירה בתחשיביה הנערכים לרשות המיסים תעביר לעיונה של המשיבה את ממצאי הרכישה. אלו ייבחנו בהתאם לדיווחים כחוק, ובהכרח לא ייגבה תשלום היטל השבחה כפול. למען הסר ספק, נדגיש כי אין להסתמך על תאריך הרישום בלשכת רישום המקרקעין, אשר אינם מעידים על מועד רכישה. שומת המבקשים, כמו גם שומת המשיבה נערכו למלוא הזכויות, מהם יופחתו כנדרש מימושי העבר עם הצגת תימוכין.

בדיון, המשיבה לא תחייב בגין מי שביצע מימוש עבר, המשיבה בהתאם להשבחה שתיקבע תזכה את כל מימושי העבר, ומניסיון, למבקשת יש לא פחות אמצעים ויכולות ותוכל לסייע למשיבה בכך.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, המבקשת מעלה טענה בעניין <u>הפחתה בגין מימושי עבר מגובה ההשבחה</u> קרי, מחלוקת זו הינה משפטית, לפיכך אין בסמכותי לקבל את טענת המבקשת המעלה טענה מקדמית וחולקת על "עצם החיוב" (באופן חלקי).
בהתאם לטענתה של המבקשת, במקרה הנדון יש לבצע קיזוז מההשבחה וזאת בגין מימושי עבר (במכר) בהתאם למועדים הקובעים בעניינו, מימושים בגינם שלטענתה שולם משכבר מלוא היטל ההשבחה. אולם, כעולה מהמפורט בתחשיבה לא בוצעו קיזוזים כלשהם וזאת בהנחה כי המידע העומד בפני המבקשת הינו חלקי, בהתאם לדיווחים המפורטים ברשות המיסים – מידע נדל"ן שהינם החל משנת 1998 ואילו בעניינו קיימת תוכניות משביחות החל משנת 1980.
המשיבה איננה חולקת על עמדת המבקשת בעניין זה ומסכימה כי יש לבצע הפחתה של מימושי עבר לאחר שיתברר היקף מימושי העבר באופן מדויק בהתאם להוראות החוק. תחשיבי המשיבה בשלב זה הינם בהתייחס למלוא הזכויות.
בעניין זה, יוער כי אין לשמאי המכריע אמצעים אחרים ביחס לאלו העומדים בפני הצדדים ובפרט לאלו העומדים בפני המשיבה, לקבוע מהו היקף מימושי העבר ולאור העובדה כי המשיבה מסכימה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

עם המבקשת כי יש להפחית את מימושי העבר לאחר שהעבודות יתבהרו לאישורן, הרי עולה כי בשלב זה מתייתר הצורך להכריע במחלוקת זו (או, ליתר דיוק לא ניתן להכריע בהעדר מידע), לפיכך בהחלטה זו ההשבחה תחושב למלוא זכויות הבנייה התכנוניות בהתאם למתודת תחשיבי הצדדים ומהשבחה זו ניתן להפחית מימושי עבר לאחר שאלו יוסכמו ע"י הצדדים.

עוד יוער, כי אין די בדיווחים כמפורט באתר מידע נדל"ן אליו מפנה המבקשת, מהטעם שטרם בוצע רישום בית משותף וישנו קושי בזיהוי הממכר ובהתאם החלק היחסי ("חלק ברכוש המשותף").

בנוסף, ככל שלאחר בירור העובדות, המבקשת תחלוק על היקף מימושי העבר, הרי כי מדובר בשאלה משפטית הנוגעת "לעצם החיוב". בעניין זה, בהתאם להוראות סע' 14 לתוספת השלישית לחוק התו"ב עמדה בפני המבקשת האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סע' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, *"... החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו ..... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב....."*, הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע ומשכך אין בסמכותי להכריע בטענתה.

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, במקרה שלפנינו ובנסיבותיו, ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על המבקשת בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) וזאת כמפורט בחוות דעתה, ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות הללו ועל "שיעור החיוב" הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפניה **טרם** פנייתה לערר בפני שמאי מכריע, יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכה של המבקשת לערור על עצם חיובה.

<u>טענות הצדדים ביחס לתכנית מס' ר"ג/340/ג (מועד קובע 29.08.1980)</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – במגרשים בשטח מינימלי בסך 500 מ"ר התכנית קובעת זכויות לבניה של 40% בכל קומה ללא חדר מדרגות מעל 12 מ"ר, לבניין הכולל 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (בסה"כ 120%).

במגרשים בשטח מינימלי בסך 600 מ"ר, התכנית קובעת זכויות לבניה של 32.5% בכל קומה ללא חדר מדרגות מעל 12 מ"ר, לבניין הכולל 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (בסה"כ 130%).

כמו כן, התכנית מאפשרת חדר יציאה לגג בשטח של עד 12 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה.

<u>עובדה ראשונה</u> – **שטח החלקות לתחשיב זכויות הבניה**

א. שמאיות המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, לצורך קביעת זכויות הבניה בכל אחת מן החלקות התבססו שמאי המשיבה על שטח החלקות הרשום בנסח הטאבו.

המבקשת סבורה, כי שגו שמאי המשיבה עת התבססו על שטחן הרשום של החלקות, וזאת בהתעלם מהשטחים המיועדים להפקעה לטובת "דרך מוצעת" כפי שנקבע בתכנית מס' ר"ג/340.

בהתאם להוראות תכנית מס' ר"ג/340 חישוב זכויות הבניה הינו בהתבסס על שטח החלקה נטו לאחר הפחתת השטחים המיועדים להפקעה.

יצוין, כי בהתאם לעמ' 6 בנספח לטבלת הקצאה ואיזון בתכנית מס' רג/1591/א' פורטו השטחים המסומנים בייעוד "דרך מוצעת" בחלקות הנידונות בהתאם למדידה שנערכה על ידי מר אורן ברגמן מנהל מחלקת תב"ע במשרד גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

למעלה מן הצורך יובהר, כי בהתאם לדפי המידע התכנוני אשר הופקו על ידינו מאתר ההנדסה של עיריית רמת גן עולה, כי בחלקות הנידונות סומנו רצועות בייעוד "דרך מוצעת" בשטחים העולים על השטחים אשר הובאו בחשבון במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון. למען הזהירות, חוות דעת זו כוללת את שטחי החלקות נטו בהתאמה למוצג בנספח טבלאות ההקצאה.

לפיכך, לצורך קביעת זכויות הבניה יש להביא בחשבון את שטחן של החלקות לאחר ביצוע ההפקעה מכח תכנית מס' ר"ג/340, כדלהלן:

גוש	6158			
חלקה	**881**	**882**	**883**	**884**
שטח חלקה רשום במ"ר	504	680	500	714
שטח החלקה נטו במ"ר	405	671	400	697

כתימוכין נוספים לעניין זה, נבקש להפנות לשומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע דכאן לנכס הממוקם ברח' פנקס 6,8 (גו"ח 6186/80) ברמת גן, במסגרתה סומנה רצועה בייעוד "דרך מוצעת" במסגרת תכנית ר"ג/340.

כב' השמאי המכריע קבע, בין היתר, בהתבסס על שטח המגרש בבקשה להיתר בניה מושא הנכס דשם, כי את חישוב זכויות הבניה יש לבצע משטח המגרש נטו לאחר ביצוע ההפקעה. ניתן בנקל להיווכח, כי במסגרת הבקשה להיתר בניה דכאן שטחו של מגרש מס' 701 הינו שטחן המאוחד של החלקות לאחר הפחתת השטח המיועד לדרך מוצעת.

בהתאם למוצג לעיל עולה, כי לצורך קביעת שטח המגרש הופחתו שטחי הדרכים מכח תכנית רג/340 כמו כן, מפנה לקטע רלוונטי מאתר ההנדסה של עיריית רמת גן ממנו עולה, כי בעת הפקת דפי מידע תכנוניים לחלקות הנידונות, מתקבל כדלהלן: (לדוג' חלקה 881). בהתאם למוצג לעיל ובהתחשב בשטחים המיועדים להפקעה מכח תכנית רג/340 סבורה המבקשת כי יש לחשב את זכויות הבניה משטח החלקות נטו בשונה מתחשיבי שמאי המשיבה.

בדיון, שמאי המשיבה מקבל את טענת המבקשת לפיה חישוב זכויות הבניה בכל אחת מן התכניות ייערך לפי שטח החלקות נטו (לאחר ביצוע ההפקעה).

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה באזור מגורים ג' ומכלילה את אחוזי הבניה של המרפסות תוך קביעת אחוזי בניה הכוללים מרפסות בנוסף התכנית מאפשרת גם חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה האחרונה.

הוראות הבניה לאזור מגורים ג' הינם: 3 קומות, 40% לקומה, מעל קומת קרקע מפולשת, סה"כ 120%. במגרשים מעל 600 מ"ר יותרו זכויות של 32.5% לקומה * 4 קומות, סה"כ 130%.

כעולה מהמפורט בתחשיבים אשר בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון שטח מגרש (חלקה) "ברוטו" וזאת בהתאם לשטח הרשום בהעתק נסח רישום מקרקעין.

בתשובת המשיבה, מקובלת גם עלינו הטענה בשומת המבקשת כי תחשיב ההשבחה הראוי לתכנית צריך לבטא את שטח החלקה "נטו", לאחר הפקעת הדרכים, בשני מצבי התכנון (מצב קודם לאחר ההפקעה בתכנית מס' ר"ג/ 340 ומצב חדש).

למען הסר ספק קביעה זו יש להטמיע לאורך כל התכניות המשביחות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, המשיבה כמפורט במכתב תשובתה הסכימה עם טענת המבקשת לפיה לצורך תחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון שטח חלקות "נטו" (לאחר סימון רצועת דרך להפקעה) בעניין זה קיבלתי את הסכמות הצדדים.

לפיכך, שטחי החלקות "נטו" שיובאו בחשבון לצורכי החלטה זו הינם בהתאם למפורט במפה להיתר בנייה החתומה ע"י מודד מוסמך מיום 26.09.2023 המפורטת בתכנית הבקשה להיתר, כדלהלן:

מס' חלקה	881	882	883	884
שטח רשום בנסח ("ברוטו")	504 מ"ר	680 מ"ר	500 מ"ר	714 מ"ר
שטח "נטו"	**404 מ"ר**	**671 מ"ר**	**400 מ"ר**	**698 מ"ר**
שטח ביעוד לדרך	100 מ"ר	9 מ"ר	100 מ"ר	16 מ"ר

<u>עובדה שניה</u> – **פיצול תחשיבי ההשבחה והשטח הבנוי בכל חלקה**

א. **שמאיות המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, שמאי המשיבה ערכו תחשיבי השבחה נפרדים לכל אחת מן החלקות הנידונות בהתאם לשטחן (ברוטו) ובהתאמה לכך קבעו את זכויות הבניה במצב החדש. לצורך קיזוז השטח הבנוי ערכו שמאי המשיבה מדידה גראפית ממנה התקבלו שטחי הבניה הבאים: חלקה מס' 881 – 538.5 מ"ר, חלקה מס' 882 – 764.64 מ"ר, חלקה מס' 883 – 521.94 מ"ר וחלקה 884 – 783.6 מ"ר.

המבקשת דוחה את תחשיב שמאי המשיבה אשר נערך במנותק מהבינוי הקיים בחלקות ומהוראות התכניות החלות ביחס לשטח חלקה מינימלי, וזאת מהסיבות הבאות:

- על חלקות מס' 882-881 (במאוחד) ועל חלקות מס' 884-883 (במאוחד) בנויים 2 בנייני רכבת ברי לכל, כי חזקה על שמאי המשיבה לערוך את תחשיבי ההשבחה בהתבסס על הבינוי הקיים קרי, תחשיב השבחה לחלקות 882-881 ותחשיב השבחה נוסף לחלקות 884-883.
  עריכת תחשיב השבחה לכל חלקה בנפרד כפי שערכו שמאי המשיבה הינו שגוי בבסיסו וכפי שיוצג בהמשך, מוביל בהכרח לעיוות בגביית היטל ההשבחה.
- נכון למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג סומנו רצועות להפקעה בחלקות הנידונות לטובת "דרך מוצעת". לפיכך, חלקה מס' 881 (שטח נטו 405 מ"ר) וחלקה מס' 883 (שטח נטו 400 מ"ר) כלל אינן עומדות בתנאי מגרש מינימלי של 500 מ"ר ומשכך, תחשיב ההשבחה אותו ערכו שמאי המשיבה אינו עולה בקנה אחד עם הוראות התכניות החלות.
- נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לרישום בפנקס הזכויות בחלקות הנידונות ממנו עולה כי רישום הזכויות בוצע במשותף לכל שתי חלקות עליהם ניצב בניין מגורים בודד (טורי) ללא הפרדה לכל אחת מן החלקות.
- נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע להיתרי הבניה המפורטים בסעיף 8.1 דלעיל מהם עולה כי אף הועדה המקומית לתו"ב רמת גן ראתה בחלקות מס' 882-881 ובחלקות מס' 884-883 כיחידה תכנונית אחת לצורך ניצול זכויות הבניה.
- בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון בתכנית רג/1591/א' המהווה נספח מחייב עולה, כי אף טבלאות ההקצאה והאיזון אינן עורכות הפרדה בין כל אחת מן החלקות כאשר ההתייחסות הינה לחלקות מס' 882-881 במאוחד ולחלקות מס' 884-883 במאוחד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- ביחס להיקף הבינוי הקיים סבורה המבקשת, כי המדידה הגרפית אותה ערכו שמאי המשיבה לכל חלקה בנפרד שגויה וקיים קושי לבחון אותה. בנוסף, לא ברור מדוע בחרו שמאי המשיבה לבצע מדידה גרפית כאשר קיימת מדידה אשר נערכה על ידי מודד מוסמך, מר ברני גטניו, מיום 06.09.2017 ולפיה נערכו טבלאות ההקצאה והאיזון.
כפי שעולה מטבלת ההקצאה והאיזון, שטחי הדירות הבנויות בחלקות מס' 881-882 מסתכם לכדי 1,234.02 מ"ר בנוי ובחלקות מס' 883-884 לשטח כולל של 1,207.05 מ"ר בנוי. המדובר על השטח הדירתי בלבד (שטח נטו) ללא שטחי חדרי המדרגות, מבואות וכיוצ"ב.

בהתאם למקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי אין לבצע הפרדה כפי שערכו שמאי המשיבה לכל אחת מן החלקות ויש לראות את חלקות 881-882 כיחידה תכנונית ואת חלקות 883-884 כיחידה תכנונית.

בדיון, לטענת שמאי המשיבה חלקות מס' 881-884 רשומות עצמאית ומעולם לא אוחדו למגרשים לגישת המשיבה, אכן ניכר כי בעלי הזכויות החליטו לבנות על כל צמד חלקות בניין מגורים אחד ואף החליטו לרשום אותם יחדיו. לטענתו, אין רלוונטיות לשטח מגרש מינימלי כיוון ובסעיף 111 להוראות תכנית מס' ר"ג/340 נקבע, כי הועדה תהא רשאית לראותו כמגרש.
למעשה חוזר וטוען שמאי המשיבה, כי יש לבצע את התחשיב בהפרדה מוחלטת לכל אחת מן החלקות, הפרדה אשר במבחן המציאות אינה אפשרית ובהכרח מובילה לקביעת השבחה שגויה.
לעניין טענת שמאי המשיבה לפיה החלקות מעולם לא אוחדו למגרשים יובהר, כי המדובר על טענת סרק שאינה רלוונטית ואינה גורעת מן האמור בחוות דעתנו. לא זאת בלבד אלא שבהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב נקבע, כי ככל והתכנית החלה לא כוללת חלוקה למגרשים, רשאים בעלי הקרקע להגיש לוועדה המקומית תשריט חלוקה. תכנית מס' ר"ג/340 איננה כוללת חלוקה למגרשים ולפיכך עמדה לרשות בעלי הזכויות היכולת להגיש תשריט חלוקה, הליך מוכר ושגרתי.
זאת ועוד, לא ברור מדוע בוחר שמאי המשיבה להפנות לסעיף 111 בהוראות תכנית מס' ר"ג/340 המהווה סעיף הגדרות הא ותו לא!
ככל ומפנה שמאי המשיבה להוראות תכנית מס' ר"ג/340, אזי, יש להפנות לסעיף 166 להוראות התכנית. הנ"ל שומט את הקרקע תחת טיעוני שמאי המשיבה לפיו נקבע, כי במקום בו שטח מגרש יהיה נמוך משטח מגרש מינימלי אזי, סמכותה של הועדה המקומית לסרב ליתן היתר בניה אלא אם כן קיימת אפשרות להתאחד עם קרקע סמוכה. ברי לכל, כי בענייננו חלקות 881-882 ו- 883-884 התאחדו האחת עם השניה וזאת לאור ההפקעות בחלקה מס' 881 (שטח נטו 405 מ"ר) וחלקה מס' 883 (שטח נטו 400 מ"ר) אשר אינן עומדות בתנאי מגרש מינימלי של 500 מ"ר.

<u>להלן תימוכין נוספים לכך שאין לבצע את ההפרדה לה טוען שמאי המשיבה</u>:

- נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לרישום בפנקס הזכויות בחלקות הנידונות ממנו עולה כי רישום הזכויות בוצע במשותף לכל שתי חלקות עליהם ניצב בניין מגורים בודד (טורי) ללא הפרדה לכל אחת מן החלקות.
- נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע להיתרי הבניה המפורטים בסעיף 8.1 בחוות דעת המבקשת מהם עולה, כי אף הועדה המקומית לתו"ב רמת גן ראתה בחלקות מס' 881-882 ובחלקות מס' 883-884 כיחידה תכנונית אחת לצורך ניצול זכויות הבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון בתכנית רג/1591/א' המהווה נספח מחייב עולה, כי אף טבלאות ההקצאה והאיזון אינן עורכות הפרדה בין כל אחת מן החלקות כאשר ההתייחסות הינה לחלקות מס' 881-882 במאוחד ולחלקות מס' 883-884 במאוחד.

נשאלת השאלה, מדוע בחר שמאי המשיבה לערוך מדידה גרפית לכל חלקה באופן נפרד וכיצד ביצע זאת, כאשר קיימת מדידה אשר נערכה על ידי מודד מוסמך, מר ברני גטניו, מיום 06.09.2017 ולפיה נערכו טבלאות ההקצאה והאיזון המהוות נספח מחייב לתכנית רג/1591/א'?

כאמור בחוות דעתנו, כפי שעולה מטבלת ההקצאה והאיזון, שטחי הדירות הבנויות בחלקות מס' 881-882 מסתכם לכדי 1,234.02 מ"ר בנוי ובחלקות מס' 883-884 לשטח כולל של 1,207.05 מ"ר בנוי המדובר על השטח הדירתי בלבד (שטח נטו) ללא שטחי חדרי המדרגות, מבואות וכיוצ"ב.

בהתאם למקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי אין לבצע את ההפרדה כפי שערכו שמאי המשיבה לכל אחת מן החלקות ויש לראות את חלקות 881-882 כיחידה תכנונית אחת ואת חלקות 883-884 כיחידה תכנונית נוספת.

<u>שטחי הבניה</u> – לגישת שמאי המשיבה, שטחי הבניה בחוות דעתם הינה בהתאם לבקשה להיתר במסגרתה התבקשה הריסה בבניין מס' 1 (חלקות 881-882) שטח של 1,305.57 מ"ר ובבניין מס' 2 (חלקות 883-884) שטח של 1,303.14 מ"ר. לטענת המשיבה, השטח הנ"ל חולק גרפית בין הקומות ובין הבניינים. כמו כן, נטען כי אין כל מניעה לקבל את שטחי המדידה בשומת המבקשת אולם יש לוודא ששטחים אלו אינם כוללים שטחים שאינם בהיתר וכיוצ"ב.

כפי שפורט בחוות דעתנו, המדידות נערכו לצורך הכנת טבלאות איחוד וחלוקה לתכנית רג/1591/א' ברי, כי בהתאם לתקן מס' 15 לתקינה השמאית יש להביא בחשבון אך ורק שטחי בניה המאושרים בהיתר במסגרת עריכת טבלת ההקצאה והאיזון ואין להביא בחשבון בניה לא חוקית. לפיכך, אין מקום לטענת המשיבה.

לעניין זה, נבקש להפנות לפרק הגורמים והשיקולים בנספח לטבלת ההקצאה והאיזון ממנו עולה:

"ג. שטחי הדירות וסימונם במצב הנכנס הינם בהתאם למדידה של מודד מוסמך מיום 6.9.2017.

ד'. רק בעלי זכויות רשומים נכללו באיחוד וחלוקה מחדש".

בהתאם לכך סבורה המבקשת, כי יש להתבסס על שטחי הבניה כמפורט בחוות הדעת בהתאם למדידה שנערכה.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, זכויות הבנייה עפ"י תכנית ר"ג/340/ג נבחנו ביחס לכל אחת מארבעת החלקות בנפרד.

<u>חלקה 881</u>: התכנית מאפשרת תוספת ז"ב באזור מגורים ג', ומכלילה את אחוזי הבניה של המרפסות, תוך קביעת אחוזי בניה הכוללים מרפסות. בנוסף מאפשרת התכנית גם חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה האחרונה.

ע"פ תשריטי הבניה החלקיים שאותרו, בחלקות 881 + 882 בנויים יחדיו 7 יח"ד בקומה. בחלקה שבנדון נמצאו 3 יח"ד, כך שניתן בפועל לממש 3 חדרי יציאה לגג, להסב את שטחי המרפסות המקורות לשטחים עיקריים (כ - 4 מ"ר לדירה ממוצעת) ולהרחיב את הבינוי הקיים עד ל - 120% הכוללים את שטחי המדרגות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בהינתן חלקה בשטח 504 מ"ר קרקע, הרי שהתכנית מאפשרת לממש בניה של כ - 569 מ"ר ללא מדרגות, ולהרחיב את הבינוי הקיים ב - 64 מ"ר נוספים ביחס לקיים בהיתרים (505 מ"ר מגורים). בהתאם לגיל המבנה, מצבו הפיזי והתכנוני, ויתר המאפיינים שתוארו דלעיל, תוספת שטחים זו נאמדה במקדם אקוו' זהיר, מול ז"ב להסבת מרפסות ולתוספת חדרי גג שזמינות לבניה בכפוף להתאמות. כמו כן, תחשיב ההשבחה נערך בהתאם לבינוי הקיים, כאשר בשנת 1995 הוקם בהיתר חדר גג ליח"ד אחת בחלקה. קונטור קומה טיפוסית בחלקה הינו בשטח של כ - 179 מ"ר ברוטו.

<u>חלקה 882</u>: התכנית מאפשרת תוספת ז"ב באזור מגורים ג', ומכלילה את אחוזי הבניה של המרפסות, תוך קביעת אחוזי בניה הכוללים מרפסות. בנוסף מאפשרת התכנית גם חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה האחרונה.

ע"פ תשריטי הבניה החלקיים שאותרו, בחלקות 881 + 882 בנויים יחדיו 7 יח"ד בקומה. בחלקה שבנדון נמצאו 4 יח"ד, כך שניתן בפועל לממש 4 חדרי יציאה לגג, להסב את שטחי המרפסות המקורות לשטחים עיקריים (כ - 4 מ"ר לדירה ממוצעת) ולהרחיב את הבינוי הקיים עד ל - 130% הכוללים את שטחי המדרגות. בהינתן חלקה בשטח 680 מ"ר קרקע, הרי שהתכנית מאפשרת לממש בניה של כ - 788 מ"ר ללא שני גרמי המדרגות, ולהרחיב את הבינוי הקיים ב - 83 מ"ר נוספים ביחס לקיים בהיתרים (705 מ"ר מגורים).

בהתאם לגיל המבנה, מצבו הפיזי והתכנוני ויתר המאפיינים שתוארו דלעיל, תוספת שטחים זו נאמדה במקדם אקוו' זהיר, מול ז"ב להסבת מרפסות ולתוספת חדרי גג שזמינות לבניה בכפוף להתאמות. כמו כן, תחשיב ההשבחה נערך בהתאם לבינוי הקיים, כאשר ב- 1995 הוקם בהיתר חדר גג ליח"ד אחת בחלקה סמוכה. קונטור קומה טיפוסית בחלקה הינו בשטח של כ - 255 מ"ר ברוטו.

<u>חלקה 883</u>: התכנית מאפשרת תוספת ז"ב באזור מגורים ג', ומכלילה את אחוזי הבניה של המרפסות, תוך קביעת אחוזי בניה הכוללים מרפסות. בנוסף מאפשרת התכנית גם חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה האחרונה.

ע"פ תשריטי הבניה החלקיים שאותרו בחלקות 881 + 882 בנויים יחדיו 7 יח"ד בקומה. בינוי זהה נמצא גם בחלקות 883 + 884. בחלקה שבנדון נמצאו 3 יח"ד, כך שניתן בפועל לממש 3 חדרי יציאה לגג, להסב את שטחי המרפסות המקורות לשטחים עיקריים (כ - 4 מ"ר לדירה ממוצעת) ולהרחיב את הבינוי הקיים עד ל - 120% הכוללים את שטחי המדרגות.

בהינתן חלקה בשטח 500 מ"ר קרקע, הרי שהתכנית מאפשרת לממש בניה של כ - 564 מ"ר ללא מדרגות, ולהרחיב את הבינוי הקיים ב - 75 מ"ר נוספים ביחס לקיים בהיתרים (489 מ"ר מגורים). בהתאם לגיל המבנה, מצבו הפיזי והתכנוני, ויתר המאפיינים שתוארו דלעיל, תוספת שטחים זו נאמדה במקדם אקוו' זהיר, מול ז"ב להסבת מרפסות ולתוספת חדרי גג שזמינות לבניה בכפוף להתאמות. קונטור קומה טיפוסית בחלקה הינו בשטח של כ - 174 מ"ר ברוטו.

<u>חלקה 884</u>: התכנית מאפשרת תוספת ז"ב באזור מגורים ג', ומכלילה את אחוזי הבניה של המרפסות, תוך קביעת אחוזי בניה הכוללים מרפסות. בנוסף מאפשרת התכנית גם חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה האחרונה.

ע"פ תשריטי הבניה החלקיים שאותרו, בנויים על חלקות 883 ו - 884 יחדיו 7 יח"ד בקומה. בחלקה שבנדון נמצאו 4 יח"ד, כך שניתן בפועל לממש 4 חדרי יציאה לגג, להסב את שטחי המרפסות

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

המקורות לשטחים עיקריים (כ - 4 מ"ר לדירה ממוצעת) ולהרחיב את הבינוי הקיים עד ל - 130% הכוללים את שטחי המדרגות. בהינתן חלקה בשטח 714 מ"ר קרקע, הרי שהתכנית מאפשרת לממש בניה של כ - 832 מ"ר ללא שני גרמי המדרגות, ולהרחיב את הבינוי הקיים ב - 108 מ"ר נוספים ביחס לקיים בהיתרים (724 מ"ר מגורים).

בהתאם לגיל המבנה, מצבו הפיזי והתכנוני, ויתר המאפיינים שתוארו דלעיל, תוספת שטחים זו נאמדה במקדם אקוו' זהיר, מול ז"ב להסבת מרפסות ולתוספת חדרי גג שזמינות לבניה בכפוף להתאמות. כמו כן, תחשיב ההשבחה נערך בהתאם לבינוי הקיים, כאשר ב-1995 הוקם בהיתר חדר גג ליח"ד אחת בחלקה סמוכה. קונטור קומה טיפוסית בחלקה הינו בשטח של כ - 261 מ"ר ברוטו.

בתשובת המשיבה, אין מחלוקת כי חלקות 881 - 884 רשומות עצמאית ומעולם לא אוחדו למגרשים במועד הקובע של תכנית זו, ואף במועדים הקובעים של כל התוכניות הנושאיות, כל חלקה רשומה בנפרד. עיון בתשריט תכנית מס' ר"ג/340 מוכיח כעובדה כי חלקות אלו מעולם לא אוחדו סטטוטורית למגרשים סטטוטוריים.

אכן, ניכר כי במהלך שנות ה - 40 של המאה הקודמת, החליטו בעלי הזכויות בקרקע לבנות על כל צמד חלקות בניין מגורים אחד, ואף החליטו לרשום אותם יחדיו במסמכי הבית המשותף. בנייה זו אין בה בכדי לשנות דבר ביחס לסטטוטוריקה.

כתימוכין, בניה בקיר משותף אפשרית גם בהינתן קרקעות בייעוד שונה (מגורים ב' ומגורים ג') אולם אלו לא ניתנים לאיחוד בתשריט. אף הטענה כי שטחי החלקות לאחר הפקעה אינם עומדים בשטח מגרש מינימלי אינה רלוונטית, שכן סעיף 111 להוראות תכנית המתאר מס' ר"ג/340 קובע במפורש כי "מגרש ששטחו הוקטן כתוצאה מהפקעה או רכישה לצורכי ציבור, מתחת לשטח מגרש מינימלי כאמור, תהיה הועדה רשאית לראותו כמגרש בניה".

למען הסר ספק נדגיש כי אין שום סמכות לשמאי לכבול את הועדה לאיחוד חלקות שמעולם לא נדרש, בוודאי כאשר זה עתיד להוביל להיקף זכויות גבוהה יותר במגרש המאוחד. כך או אחרת, הרי שטענה זו תיאורטית לחלוטין, וכבר נקבע ע"י ועדות הערר ובתי המשפט פעם אחר פעם כי אין להביא בחשבון אפשרויות תכנון תיאורטיות שמעולם לא נדרשו. בשום שלב ובאף מסמך לא נטען ע"י גורם מוסמך בוועדה כי היקף זכויות הבניה המוקנה למקרקעין שבנדון הינו כפונקציה של מגרש מאוחד.

<u>שטחי הבניה</u>: אומדן שטחי הבניה בשומת המשיבה נבחן בהתאם לשטחי הבניה המסומנים להריסה בתכנית הבקשה להיתר. בבדיקה זו נמצא כי המבקשת מסמנת להריסה בבניין מס' 1 (חלקות 881 - 882 אשר נמדדו ללא הפרדה) שטח של 1,305.57 מ"ר ובבניין מס' 2 (חלקות 883 - 884 אשר נמדדו ללא הפרדה) שטח של 1,303.14 מ"ר.

השטח הנ"ל חולק גרפית בין הקומות והבניינים. באופן כללי, אין מניעה לקבל את שטחי המדידה המפורטים בשומת המבקשת (ואינם שונים משמעותית משטחי ה "פלדלת" בשומת המשיבה), אולם יש לוודא כי שטחים אלו אינם כוללים שטחים שאינם בהיתר, כמו למשל דירת הפולש , הרחבות בקומות תחתונות וכיוצ"ב. כלומר, ניתן להיווכח כי עמדת המשיבה אשר הביאה בחשבון את שטחי הבניה "פלדלת" בהיקף של 2,423 מ"ר, אף זהירה ושמרנית.

בדיון, אין מחלוקת שכל חלקה היא קניינית ונפרדת ועומדת בפני עצמה, אתה יכול למכור ולקנות כל חלקה עצמאית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ניתן להרוס את הבינוי רק בחלקה אחת ולממש בינוי לפי התכנית, אין לאף אחד בציבור מנדט ששתי חלקות קנייניות הן מגרש, בטח כאשר האיחוד הזה מקנה עוד זכויות.

המבקשת מפנה לסעיף 137 בחוק, זה שמאפשר להגיש תשריט חלוקה כשאין חלוקה למגרשים, אבל אצלנו יש. יתרה מכך, במסגרת ההחלטה ניתן להתקשר לגב' שרה שרעבי מאגף התכנון ולמסור כי רוצים לאחד 2 חלקות בייעוד זהה תשובתה תהיה כי המשיבה לא מאפשרת איחוד חלקות אלה בתוכנית (תב"ע), אבל נניח לשם הדוגמא שניתן היה להגיש תשריט ונניח שניתן לקבל את אישור המשיבה, הסוגייה הזו נדונה בדיוק ע"י בית המשפט במסגרת עתירה מינהלית, 8373-12-20, יהודה הלוי 72-70, "לא ניתן לפטור מתשלום היטל השבחה על בסיס על הליכים תיאורטיים שהיו יכולים להינקט", פסק הדין מפנה לעניין דיסקין (עמ"נ 15933-02-14), כלומר גם אם יכולת בהליך פשוט לאחד את המגרשים לא ניתן להביא זאת בחשבון.

תכנית מס' ר"ג/340 קובעת בסעיף 111, אבל הוא מאפשר לבנות גם בחלקות שנותרו והוא לא שווה יותר או פחות מסעיף 166 לתקנון מס' ר"ג/340, הם משלימים אחד את השני.

תכנית מס' רג/מק/340/ג/38, מפנה לשני הסעיפים ומתייחסת אליהם, יש עוד עשרות דוגמאות לחלקות שבוצעו בהן הפקעות אל מתחת למגרש מינימלי ומימושו בהן בנייה, אף אחד לא הכריח איחוד עם מגרש אחר.

העובדה שהיזם החליט לרשום את החלקות יחד, במרשם, או, להראות את טבלאות האיחוד וחלוקה לתכנית פינוי בינוי שהן נרשמות יחד אין לכך כל משמעות.

עוד באותו עניין, שטחי בנייה ע"פ מדידה, ראשית להדגיש המדידה איננה שטח נטו, המדידה הינה שטח פלדלת, שטח נטו שפירט השמאי המכריע מר דוד דדון בהחלטתו מגלם מרפסות מקורות וקירות חוץ, לא נכנסתי לסוגיה אם תקן 15 יש לבטא שטחים בהיתר או לא, אם המבקשת רוצה להישען על תשריטי המדידה הללו אז יש לבטא כי בנספח ט' דירת הפולש איננה בפנים (היות והיא בפנים ויש להורידה, בכל מקרה יש לבחון את הסכימה).

בשנת 2018, אף אחד בעירייה לא בדק שטחי בניה ובחן אם השטחים בהיתר או שלא, צריך לבחון את זה לפי המדידה (לדעתי הפער זה רק בדירה הפלושה).

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, קיימת מחלוקת בין הצדדים בשאלה האם לצורך תחשיב זכויות הבנייה במסגרת "מצב חדש", יש להתייחס לכל אחת מארבעת החלקה בנפרד או לחלקות 882-881 במאוחד ולחלקות 884-883 במאוחד.

לעמדת המבקשת, לצורך תחשיב זכויות הבנייה במסגרת "המצב החדש" יש לערוך את תחשיב ההשבחה בהתבסס על הבינוי הקיים. קרי, תחשיב השבחה לחלקות 882-881 (במאוחד) ותחשיב השבחה לחלקות 884-883 (במאוחד).

לעמדת המשיבה, כל חלקה מהווה יחידה קניינית נפרדת ולפיכך, יש לערוך תחשיב השבחה נפרד לכל חלקה וחלקה.

למתודת תחשיב ההשבחה במקרה הנדון קיימת השפעה על היקף זכויות הבנייה, זאת מאחר וזכויות הבנייה לשטח מגרש מינימלי בסך 600 מ"ר קיימות זכויות ל-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת 32.5% בקומה ובסה"כ 130%, וזכויות הבנייה לשטח מגרש מינימלי בסך 500 מ"ר הינן ל-3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 40% לקומה ובסה"כ 120%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

באם תחשיב ההשבחה יערך לחלקות 881-882 במאוחד ולחלקות 883-884 במאוחד, מתקבל כי כל מגרש גדול מ-600 מ"ר (לאחר סימון הפקעה לדרך).
מנגד, בהתייחס לכל חלקה בנפרד, שטחי חלקות 881, 883 הינן 404 מ"ר ו-400 מ"ר, בהתאמה (לאחר סימון הפקעה לדרך) ומכאן בהכרח כי אינן זכאיות לזכויות בנייה בשיעור של 130%.
בהמשך להכרעתי בעובדה הראשונה (שטח החלקות לתחשיב זכויות הבניה), המשיבה קיבלה את עמדת המבקשת לפיה תחשיב ההשבחה הראוי לתכנית צריך לבטא את שטח החלקה "נטו", לאחר הפקעת הדרכים, מכאן כי אין כל מחלוקת כי חלקות 881, 883 בנפרד הינן בשטח הנמוך מ-500 מ"ר אשר מהווה שטח מגרש מינימלי.

בהתאם להוראות תכנית מס' ר"ג/340 – סעיפים 110-111, "מגרש מינימלי" - *מגרש בנייה באחד האזורים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים בטור הראשון, יהיה שטחו לא פחות מהשטח שנקבע בטור השלישי של הלוח, בצד אותו אזור.*
"מגרש פחות שטח" - *למרות האמור לעיל, מגרש ששטחו הוקטן כתוצאה מהפקעה או רכישה לצרכי ציבור, מתחת לשטה המינימלי כאמור, תהיה הועדה המקומית* ***רשאית*** *לראות אותו כמגרש בנייה.*
כלומר, בהנחה היפותטית כי החלקות הנדונות מהוות מגרשים ריקים ופנויים, קיים חוסר ודאות באם הוועדה המקומית לתו"ב תראה בחלקות 881, 883 כמגרשי בנייה, כלומר הוועדה **רשאית** אך לא חייבת כלל, בעניין זה ככל שהמשיבה סבורה כי יש להתייחס לכל חלקה בנפרד הרי כי בהתאם להלכת אליק רון[16] היה עליה להביא בחשבון מקדם חוסר ודאות לאישורן של הזכויות בחלקות אלו קרי, מדובר בזכויות שהינן "מעין מוקנות".
בעניין הלכת "אליק רון" (וכפי שהוסבר בעניין "קוזניץ"[17]), בפשטותם של דברים, יש לאבחן תחילה האם הזכויות הינן "מעין-מוקנות", או, "מותנות".
<u>זכויות "מעין מוקנות"</u> – כאשר עסקינן במצב דברים שלשם מימושן של הזכויות **נדרש אישור** הועדה המקומית וזאת ללא צורך בהליך של הקלה, אזי זכויות אילו יוגדרו כזכויות "מעין-מוקנות" שלגביהן יתפצל תחשיב ההשבחה, וזאת במימוש במכר, כאשר חלק מההשבחה יחול על המוכר ואילו יתרת ההשבחה תחול על הקונה במימוש בזמן הוצאת היתר הבניה (ששם תושלם הוודאות) כאשר לעניין המועד הקובע יחול מועד קובע אחד, והוא מועד אישורה של התוכנית.
סיכום, השבחה אחת המפוצלת ל-2 גורמי מימוש נפרדים (מכר, הוצאת היתר בניה), שהמועד הקובע הינו אחד (מועד אישורה של התכנית).
<u>זכויות "מותנות"</u> – כאשר עסקינן במצב דברים שלשם מימושן של הזכויות נדרש הליך של הקלה אזי זכויות אילו יוגדרו כזכויות "מותנות", שלגביהן תחשיב ההשבחה איננו במימוש במכר, אלא במימוש בזמן הוצאת היתר הבניה (ששם תושלם הוודאות) בלבד, כאשר לעניין המועד הקובע, יחול מועד אישורה של ההקלה.
סיכום, השבחה אחת, לגורם מימוש אחד (הוצאת היתר בניה), שהמועד הקובע הינו אחד (מועד החלטת ועדת המשנה לתו"ב).

[16] רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.
[17] עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס ואח', ועמ"נ 57912-01-16 שבת ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה – במאוחד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בשים לב, כי הוראות סעיף 109 לתכנית, *מגרש בנייה יהיה מגרש הכולל חלקה רשומה אחת או יותר והמיועד להקמת בנין.....* מתירות (בתנאים) כי מגרש יהיה חלקה רשומה אחת **או יותר** לצורך הקמת בניין, קרי אין שום מניעה תכנונית שמגרש לא יכלול יותר מחלקה רשומה אחת.

כמו כן, הנני סבור כי בנוסף ישנו מענה לחוסר הוודאות באישור בנייה על שטח שהינו נמוך משטח מגרש מינימלי בפרק יא' – הוראות מיוחדות בתכנית מס' ר"ג/340.

בהתאם להוראות סעיף מס' 163, כוחה של הועדה המקומית - על פי אישור מיוחד - יהיה להתיר **או לחייב** הקמת בנינים בעלי קיר משותף, בתנאי כי יקוים אחד מן התנאים המפורטים, אחד מן התנאים הינו אם לדעת הועדה המקומית אין אפשרות אחרת לבנות על המגרשים.

וכן, בהתאם למפורט בהוראות סעיף 166, *מגרש פחות גודל: מקום ששטחו של מגרש קיים הוא פחות מאשר השטח המינימאלי, יהא זה מסמכותה של הועדה המקומית לסרב להוציא תעודת היתר בנייה,* ***אלא אם כן הוסיפו על גדלו של המגרש מתוך צרוף עם הקרקע של בני-מצרא[18] באופן שגדלו וצורתו יהיו כדרוש לפי התכנית.*** *מקום שפעולה זו אינה בת-ביצוע מותר ליתן תעודת היתר להקמת בנין על מגרש פחות - גודל, בתנאי כי בגדלו של בנין כזה יהיה משום התאמה יחסית לשטח המכסימלי הקבוע של הבנייה המותר לפי התכנית הזאת.*

בהתייחס לעמ"נ 8373-12-20 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' יהודה הלוי 72-70 בע"מ כנטען ע"י המשיבה, שם נסיבות המקרה הינן על חלקות **בלתי בנויות** כאשר כל חלקה בנפרד עמדה בהוראות התכנית בעניין שטח מגרש מינימלי, ההליך נסוב על השאלה האם הייתה אפשרות לאחד את המגרשים בתשריט, חלף בתכנית.

בית המשפט הנכבד השיב לשאלה זו בשלילה וקבע כי היה צורך בהליך תכנוני כלשהו על מנת להביא לאיחוד המגרשים, משכך התכנית שאיחדה את המגרשים השביחה את המקרקעין.

במקרה הנדון, מדובר על חלקות בנויות (לא אותר רשיון הבנייה המקורי), כאשר על חלקות 881-882 (במאוחד) קיים מבנה טורי אחד, ועל חלקות 883-884 (במאוחד) קיים מבנה טורי נוסף דומה קרי, הבינוי הקיים במועד הקובע (29.08.1980) הינו מבנה אחד על 2 חלקות. כמו כן, התכנית היא זו שקובעת הוראות לאיחוד חלקות.

בנוסף, בהתאם למפורט ברשיון בניה מס' 9184 מיום 21.12.1966, אשר ניתן בנכס הנדון לסגירת מרפסת, ההתייחסות הינה לחלקות 883-884 במאוחד. קרי, ניתן לראות כי ברשיון אשר ניתן טרם המועד הקובע לא בוצעה הבחנה בין החלקות והתייחסות הוועדה הינה לחלקות אלו במאוחד.

כמו כן, בבואנו לבחון את ההיבט התכנוני עלינו לבחון את השימוש המיטבי אותו מאפשרות הוראות התכנית, השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו צירוף חלקה מס' 882 לחלקה מס' 881 וצירוף חלקה מס' 884 לחלקה מס' 883 בהתאם להוראות סעיפים 109 ו-166 בתכנית מס' ר"ג/340.

יתרה מכך, גם מההיבט הקנייני מדובר באותם בעלי זכויות לכל 2 חלקות מאוחדות. קרי, אותם בעלים בחלקות מס' 881 ו-882 ואותם בעלים בחלקות מס' 883 ו-884, עניין המפחית את הקושי לאחד בין 2 החלקות ולהגשים את השימוש המיטבי בהתאם להוראות התכנית. במילים אחרות ההיבט הקנייני מאפשר את השימוש המיטבי מההיבט התכנוני.

[18] בר מצרא - אדם שהקרקע שלו סמוכה לקרקע חברו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>סיכום</u>: בהתייחס לבינוי הקיים בפועל שהינו מבנה אחד על 2 חלקות במאוחד, בבחינת השימוש המיטבי, בהתאם להוראות תכנית מס' ר"ג/340 לפיהן לוועדה שמורה הסמכות לסרב לתת היתר בנייה למגרש שאינו עומד בתנאי שטח מגרש מינימלי, אלא אם כן בוצע צירוף של מגרש סמוך לצורך עמידה בתנאי שטח מגרש מינימלי, ובהתאם להתייחסות הוועדה ל-2 חלקות במאוחד כעולה מרשיון מס' 9184 מיום 21.12.1966, קיבלתי את עמדת המבקשת לפיה לצורך תחשיב זכויות הבנייה במסגרת "המצב החדש" **יש לערוך את תחשיב ההשבחה לחלקות 882-881 (במאוחד) ותחשיב השבחה לחלקות 884-883 (במאוחד).**

בעניין שטח בנוי קיים, כעולה מקבצי המדידה אשר התקבלו מאת המבקשת, ונערכו ע"י מודד מוסמך מיום 06.09.2017, נראה כי הבינוי הקיים איננו משקף את השטחים שאושרו ברשיון המקורי זאת מאחר ומס' יח"ד בכל קומה איננו זהה, ושטח כל קומה איננו דומה, לדוגמא להלן סכימת הנתונים מהבניין ברח' עוזיאל 13 (חלקות **884-883**):

כתובת	קומה	כניסה	שטח דירה (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	סה"כ שטח דירתי (מ"ר)
עוזיאל 13	קרקע	א	58.25	0	58.25
עוזיאל 13	קרקע	א	58.25	0	58.25
עוזיאל 13	קרקע	א	56	1.12	57.12
עוזיאל 13	קרקע	א	55.44	2.67	58.11
עוזיאל 13	קרקע	א	58.25	0	58.25
עוזיאל 13	קרקע	א	56	1.1	57.1
עוזיאל 13	קרקע	ב	55.8	2.8	58.6
עוזיאל 13	קרקע	ב	55.44	2.53	57.97
עוזיאל 13	קרקע	ג	33.54	0	33.54
עוזיאל 13	קרקע	ג	55.8	2.36	58.16
סה"כ שטח בנוי בקומת קרקע					**555.35**
עוזיאל 13	א	א	55.44	2.69	58.13
עוזיאל 13	א	א	55.44	2.67	58.11
עוזיאל 13	א	ב	55.8	2.7	58.5
עוזיאל 13	א	ב	55.44	2.52	57.96
עוזיאל 13	א	ב	55.8	2.7	58.5
עוזיאל 13	א	ב	55.44	2.52	57.96
עוזיאל 13	א	ג	29.32	1.22	30.54
עוזיאל 13	א	ג	26.8	0	26.8
עוזיאל 13	א	ג	55.8	2.64	58.44
סה"כ שטח בנוי בקומה א'					**464.94**
עוזיאל 13	ב	א	56	1.12	57.12
עוזיאל 13	ב	ב	44.14	2.7	46.84
עוזיאל 13	ב	ג	29.55	1.1	30.65
עוזיאל 13	ב	ג	42.83	1.15	43.98
עוזיאל 13	ב	ג	37.7	1.31	39.01
עוזיאל 13	ב	ג	33.35	1.61	34.96
סה"כ שטח בנוי בקומה ב'					**252.56**
סה"כ שטח בנוי:					**1,272.74**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

קיים שוני בהתאם למפורט בטבלת איזון והקצאה בתכנית רג/מק/1591/א, **חל' 884-883**, כדלקמן:

כניסה	קומה	דירה	שטח בנוי-מ"ר
א	קרקע	0	58.71
ב	קרקע	1	58.49
ב	קרקע	2	57.96
ג	קרקע	1	57.11
ג	קרקע	2	58.25
ג	קרקע	3	58.13
סה"כ שטח בנוי בקומת קרקע			**348.65**
א	א	2	30.67
א	א	3	58.48
א	א	מחסן	26.93
ב	א	5	58.5
ב	א	6	57.96
ג	א	4	58.25
ג	א	5	57.12
ג	א	6	58.14
סה"כ שטח בנוי בקומה א'			**406.05**
א	ב	5	72.39
א	ב	6	71.06
ב	ב	7	43.87
ב	ב	8	57.98
ג	ב	7	57.13
ג	ב	8	58.25
ג	ב	9	58.14
סה"כ שטח בנוי בקומה ב'			**418.82**
סה"כ שטח בנוי:			**1,173.52**

ייתכן והסיבות לפערים נובעות מטעויות סופר, חוסר בנתונים בקבצים שהתקבלו, בנייה ללא ההיתר כפל תשריטי מדידה ועוד. בעניין זה, הבירור העובדתי מבוצע מתוך קבצי המדידה שהתקבלו מהמבקשת ולא מסיכום הנתונים בקובץ האקסל כפי שבוצע על ידה.

כמו כן, בהתאם למפורט בתכנית קומת הגג בקובץ המדידה של המבנה ברח' עוזיאל 15 (חלקות 881 882), סך שטח הגג כולל שטח חדר מדרגות הינו 362.16 מ"ר (241.76 מ"ר + 120.4 מ"ר), ערך זה נמוך מהמדידה הגרפית שבוצעה על ידי מתוך תשריט היתר בניה מס' 10147 מיום 26.12.1995.

בנוסף, קיימים פערים די משמעותיים בין המדידות שבוצעו במבנה ברח' עוזיאל 13 וברח' עוזיאל 15, כאשר עפ"י תרשים המגרש בתשריט רשיון מס' 9184 מיום 21.12.1966 שני המבנים בעלי מידות זהות, עניין זה עולה גם בהתאם למדידה גרפית לקונטור המבנים במפה להיתר בניה כמופיע בתשריט הבקשה להיתר הבניה אשר משקפת מצב קיים בשטח.

סיכום: קבצי המדידה שהתקבלו מאת המבקשת אינם מספקים "תמונה" מהימנה המשקפת את היקף השטח הבנוי, ייתכן כי הבנוי בפועל איננו משקף את הבינוי שהותר ברישיונות / היתרי הבניה. בעניין זה, מפנה לפסקי דין והחלטות וועדה המורות כי אין להביא בחשבון בניה שלא כדין, כדלקמן:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בר"מ 6707/15, בר"מ 6812/15 (עליון), נהור בע"מ: *"....עמדתנו היא כי במישור העקרוני וככל אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה....."*.

עמ"נ 38773-11-19 ואח', פז קבלנים יזמות ובנייה בע"מ (בפירוק) ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, (ראה שם סע' 46): *"הלכה היא כי אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה....."*.

(ראה סע' 48): *"אולם בנסיבות רגילות אין בהעדר אכיפה כדי להכשיר שימוש שנעשה ללא היתר...."*.

החלטת וועדת ערר תא/8291/1118+8290 ואח', לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א (ראה שם סע' 217): *"כך למשל, הגם שבניה בלתי חוקית יכול ויהיה בה כדי להעלות את שווי השוק, הכלל המשפטי הוא כי אין ליתן ביטוי לשימוש בלתי חוקי בעת קביעת ההשבחה. כלל זה בא לידי ביטוי בפסיקה ענפה של בית המשפט העליון ושל ועדות הערר. ראה למשל בר"מ 6707/15 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ** (פורסם בנבו, 28.09.2016), בר"מ 3903/07 **אברהם ג'יאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה** (פורסם בנבו, 21.08.2008), כן ראו ערר רה/85010/15 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ** (פורסם בנבו, 06.11.2016) ממנו עולה כי ערכי השווי של המקרקעין במצב שקדם לאישורה של תכנית משביחה ייבחן על פי המצב הסטטוטורי המאושר בהתעלם מהבנייה הבלתי חוקית. כן ראו ערר 8037/11 (חי') **בראונשטיין מלכה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה** (פורסם בנבו, 12.12.2011), ערר חל/85177/11 **ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' חג'ג משה** (פורסם בנבו, 05.01.2016)"*.

החלטת וועדת ערר 403/17 ואח', אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (ראה שם סע' 108): *"נדמה שהועדה המקומית בהקשר זה נפלה לכלל טעות ואין הנדון דומה לראיה. הכלל לפיו "השומה צריכה להיגזר מהדין ולא הדין מהשומה" יישומו נכון, לדוגמה, ביחס לעבירות בנייה. אמנם יש בבניה בלתי חוקית כדי להעלות את שווי השוק, יחד עם זאת הכלל המשפטי הוא כי יש להתעלם מהשפעה של עבירות בנייה על ערכי השווי בעת קביעת ההשבחה (ראו: בר"מ 6707/15 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ,*** (פורסם בנבו, 28.09.2016), בר"מ 3903/07 **אברהם ג'יאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה** (פורסם בנבו, 21.08.2008), כן ראו ערר רה/ 85010/15 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ** (פורסם בנבו, 06.11.2016).

אלא שבכל הנוגע לבחינת ההשבחה בנכס הכולל עבירות בניה, אין המשמעות סטייה ממבחן השוק וקביעת שווי שוק נורמטיבי, אלא התעלמות מפעולה שביצע בעל המקרקעין שלא כדין, שדינה מעיקר הדין להריסה (בין אם הוצא צו הריסה ובין אם לאו).

החלטת וועדת ערר 8073-19, גולאני בדר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ראה סעיף 12 להחלטה.

לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו, היקף השטח הבנוי הקיים יוערך בהתאם למדידה גרפית כללית **לצורכי החלטה זו,** מתוך תשריט היתר בניה מס' 10147 מיום 26.12.1995.

המדידה הגרפית תיערך מתוך תכנית היתר זה ולא מתוך תכנית הבקשה להיתר כפי שבוצע ע"י המשיבה, זאת מאחר ובמפה להיתר בניה מתוך תכנית הבקשה להיתר, צורת המבנה ברח' עוזיאל 15 איננה זהה לצורת המבנה כמפורט בתכנית היתר בניה מס' 10147 מיום 26.12.1995.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הנני סבור כי רשיון הבנייה המקורי (שלא אותר) ניתן ל-2 מבנים זהים על החלקות הנדונות, זאת בהסתמך על תרשים המגרש מתוך תכנית רשיון בניה מס' 9184 מיום 26.12.1966 לפיו מסומנים 2 מבנים זהים בחלקות הנדונות בעלי מידות זהות ואף המפורט במפה להיתר בניה אשר בתכנית הבקשה להיתר הנדונה (נערכה ע"י אף מדידה גרפית).

לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו, כעולה ממדידה גרפית כללית, **לצורכי החלטה זו בלבד**, מתוך תכנית היתר מס' 10147 מיום 26.12.1995, שטח הקומה הטיפוסית במבנה אחד (רח' עוזיאל 15) הינו 390.46 מ"ר ובניכוי 2[19] חדרי מדרגות בשטח של 12 מ"ר כ"א, אשר נכללים במסגרת זכויות הבנייה בהתאם להוראות התכנית, מתקבל שטח של 366.46 מ"ר לקומה וסה"כ - **1,099.38 מ"ר למבנה**.

בעניין סגירת המרפסות, בהתאם למפורט בהוראות סעיף 2(א) בתכנית מס' ר"ג/340, שטח המרפסות, כלולות בשטח הכולל של הבניין.

לפיכך, זכויות הבנייה במסגרת "המצב החדש" כוללת את אפשרות סגירת המרפסות. קרי, זכויות הבנייה במקרה הנדון הינן ל-130% משטח המגרש במכפלת 4 קומות, כולל האפשרות לסגירת מרפסות ולא בנוסף.

במסגרת "המצב הקודם" הובא בחשבון השטח הבנוי בפועל בהתאם למדידה גרפית מתשריט היתר הבניה הכוללת מרפסות מקורות (יוער, השטח שהובא בחשבון במסגרת "המצב הקודם" נמוך מזה שהובא בחשבון ע"י הצדדים).

לפיכך, **לא תובא בחשבון ההשבחה הנובעת מאפשרות סגירת המרפסות.**

<u>עובדה שלישית</u> – מקדם התאמה איקוו' לחדרי היציאה לגג

א. **שמאיות המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, לגישת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון מקדם אקוו' לחדרי היציאה לגג בשיעור של 100% ולמרפסות הגג בשיעור של 20%.

לצורך קביעת שטחי מרפסות הגג מדדו שמאי המשיבה את קונטור הקומה בכל אחת מן החלקות כפי שפורט על ידינו דלעיל, מדידת קונטור קומה בכל חלקה בודדת הינה שגויה.

ביחס למקדם האקוו' בו נקטו שמאי המשיבה סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון מקדם אקוו' לחדרי היציאה לגג בשיעור של 130% המגלם את תרומת שטחי מרפסות הגג.

כתימוכין לעניין זה נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע להחלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון לנכס הממוקם ברח' המבדיל 22,24,26 (גו"ח 6204/408-410) ברמת גן.

בדיון, בחוות דעת המבקשת הובא בחשבון מקדם אקוו' לחדרי יציאה לגג בשיעור של 130% המגלם את תרומת שטחי מרפסות הגג, זאת לאור הקושי והשגיאה במדידת קונטור קומה בכל חלקה בודדת כפי שערכו שמאי המשיבה.

בנוסף כפי שצוין, חוות דעתנו נערכה בהתאם למתודולוגיה ולמקדמים בשומתו המכרעת של מר דוד דדון בגו"ח 6204/408-410 וזאת בהתחשב במאפייניהם הדומים.

בהתאם לכך סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון מקדם אקו' לחדרי היציאה לגג בשיעור של 130% המגלם את תרומת שטחי מרפסות הגג.

[19] למען הזהירות הובאו בחשבון 2 ח.מדרגות – ח. מדרגות אחד לכל חלקה, ולא 3 ח. מדרגות כפי שנבנה בפועל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון מקדם התאמה איקוו' 100% (1.00) לחדרי היציאה לגג ומקדם התאמה איקוו' 20% (0.2) למרפסת הגג.

בתשובת המשיבה, המקדמים שהובאו בחשבון נתמכים בעשרות החלטות שמאים מכריעים אשר קבעו מקדמים זהים. בנסיבות אלו לא מצאנו לנכון צורך לתומך אותם בשנית ו/או לשנותם.
להמחשה נמחיש כי מקדמי שווי זהים נקבעו ע"י כבוד השמאי המכריע בתיק דנן, ברצף של מספר החלטות שונות בעיר. להמחשה בלבד ובקליפת האגוז ראה, בין היתר, החלטה בגוש 6125 חלקה 324 (מקדם 1 לשטחי הבניה בגג, ומקדם 20% למרפסות).

בדיון, מפנה שוב לתשובת המשיבה, עמדת המשיבה הינה בדומה להחלטות השמאי המכריע, שווי 1 לדירות הגג ושווי 0.2 למרפסת וככל שהיא גדולה יותר כך השווי גדול יותר.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, בהתאם למפורט בתכנית קומה ב' אשר בתשריט היתר בניה מס' 10147 מיום 26.12.1995, קיימות 7 יח"ד לקומה במבנה הממוקם ברח' עוזיאל 15, ההנחה הינה כי זהו הבינוי שהותר בקומה טיפוסית ב-2 המבנים (תואם מס' יח' בקומה ב' כפי שפורט בטבלאות האיזון וההקצאה בתכנית רג/מק/1591/א). לפיכך, עולה כי יתאפשרו 7 חדרי יציאה לגג בכל מבנה.
בנוסף, כתוצאה מהבניה בגג נוצרה אפשרות לניצולן של מרפסות הגג הצמודות לחדרים, לפיכך חדר היציאה לגג (בנפרד) יובא במקדם התאמה איקוו' **1.0** (100%) אשר אינו גבוה מתרומתם של שטחי המגורים האחרים, ומרפסות הגג תובאנה במקדם התאמה איקוו' **0.2** (20%).
בעניין זה, בהתאם להוראות התכנית, *"השטח המכסימלי שיורשה לבניה או לשימוש ע"י הדיירים יהיה בשיעור של 75% משטח הגג ובתנאי מתן גישה חופשית לכלל דיירי הבית ליתרת השטח בשיעור 25%"*. קרי, עד 75% משטח הגג ניתן להקצאה לחדרים על הגג והיתרה לרכוש משותף.
כעולה ממדידה גרפית כללית, **לצורכי החלטה זו בלבד,** מתשריט היתר בניה מס' 10147 מיום 26.12.1995, שטח קומה טיפוסית במבנה אחד (רח' עוזיאל 15) הינו 390.46 מ"ר, 75% משטח הגג מהווים 292.85 מ"ר.
קרי, שטח גג פנוי ליח"ד בסך 41.84 מ"ר ובניכוי מבנה היציאה לגג בשטח של 12 מ"ר, מתקבלת מרפסת גג בשטח של כ-29.84 מ"ר ליח"ד.

<u>עובדה רביעית</u> – מקדם התאמה לבינוי קיים והשימוש המיטבי לניצולן של זכויות הבנייה

א. שמאיות המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי קיים בשיעור של 70%.
המבקשת סבורה, כי המקדם בו נקטו שמאי המשיבה אינו משקף נאמנה את עלויות ההתאמה הנדרשות לצורך ניצול זכויות הבניה. כאמור, לא אותרו על ידינו היתרי הבניה המקוריים להקמת הבניינים הנידונים, יחד עם זאת מהיקש מסביבתו הקרובה של הנכס, ההנחה היא כי הבניינים נבנו בשלהי שנות ה- 40 של המאה הקודמת.
יובהר, כי המבקשת סבורה שיש להביא בחשבון את תוספת זכויות הבניה בהתחשב במקדם דחיה כפי שיפורט להלן: נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לשומות מכרעות בגוש הנדון בהן נקבע מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים בתכנית רג/340:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- במסגרת החלטתו של השמאי המכריע דכאן, מר מרדכי דדון לנכס ברח' פנקס 6,8 (גו"ח 6186/80) ברמת גן, נקבע אורך חיים כלכליים של כ- 55 שנים מיום קבלת היתר הבניה. היתרי הבניה להקמת הבניין דשם ניתן בשנת 1965 ולפיכך, בהכרעתו הובא בחשבון מקדם דחיה לניצול הזכויות בשיעור של 10% במעוגל (40 שנים, 6%), למועד הקובע בתכנית רג/340/ג.
- במסגרת החלטתו של מר דוד דדון לנכס ברח' המבדיל 22,24,26 (גו"ח 6204/408-410) ברמת גן במסגרתה נקבע אורך חיים כלכליים של כ- 61 שנים מיום קבלת היתר הבניה. היתרי הבניה להקמת הבניינים דשם ניתנו בשנת 1959 ולפיכך, בהכרעתו הובא בחשבון מקדם דחיה לניצול הזכויות בשיעור של 10% במעוגל (40 שנים, 6%), למועד הקובע בתכנית רג/340/ג.
- במסגרת שומתו המכרעת של מר שלומי יפה לנכס ברח' מוריה 2 (גו"ח 6158/697) ברמת גן, נקבע אורך חיים כלכליים של כ- 70 שנים מיום קבלת היתר הבניה. היתר הבניה להקמת הבניין דשם ניתן בשנת 1950 ולפיכך, בהכרעתו הובא בחשבון מקדם דחיה לניצול הזכויות בשיעור של 9.7% (40 שנים, 6%), למועד הקובע בתכנית רג/340/ג.
- במסגרת שומתו המכרעת של מר אלי כהן לנכס ברח' אבא הילל 118 (גו"ח 6205/414) ברמת גן נקבע אורך חיים כלכליים של כ- 75 שנים מיום קבלת היתר הבניה. היתרי הבניה להקמת הבניינים דשם ניתנו בשנת 1945 ולפיכך, בהכרעתו הובא בחשבון מקדם דחיה לניצול הזכויות בשיעור של 9.7% (40 שנים, 6%), למועד הקובע בתכנית רג/340/ג.
- במסגרת שומתה המכרעת של הגב' דנה שיחור לנכס הממוקם ברח' יהודה הנשיא 16,18 (גו"ח 6158/1136-1137) ברמת גן, נקבע אורך חיים כלכליים של כ- 58 שנים מיום קבלת היתר הבניה. היתר הבניה להקמת הבניין דשם ניתן בשנת 1956 ולפיכך, בהכרעתה הובא בחשבון מקדם דחיה לניצול הזכויות בשיעור של 14% (34 שנים, 6%), למועד הקובע בתכנית רג/340/ג.

ביחס לרכיב השיתוף יובהר, כי בחטיבת הקרקע הנידונה קיימים 43 בעלי זכויות שונים אשר אינם רשומים בפנקס הבתים המשותפים. ברי לכל, כי לנקודה זו השפעה מהותית על היתכנות מימוש וניצול זכויות הבניה המחייב כאמור את הסכמת יתר בעלי הזכויות.

בהתאם למוצג לעיל סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון אורך חיים כלכליים של 70 שנים המשקף מקדם דחיה נכון למועד הקובע בשיעור של 9.7% (40 שנים, 6%). יצוין, כי בהתאם להחלטות שמאים מכריעים דלעיל, מקדם הדחיה מגלם בתוכו גם את רכיב המושעא.

בדיון, לגישת שמאי המשיבה ידוע, כי בתי המגורים הוקמו בשנת 1948. על אף זאת, למרות שחוות דעת המבקשת כוללת 5 החלטות שמאים מכריעים הקובעים אורך חיים כלכליים נמוך יותר, נקבע תום החיים לתקופה בת 70 שנים עד לשנת 2018.

לגישת שמאי המשיבה, עסקינן במבנים במצב פיזי ירוד, הבנויים ברמה מסוכנת, במיקום מתחת למפלס הרחוב ולפיכך לגישתו ארוך חיו הכלכליים חייב לבוא לידי ביטוי בתקופה נמוכה משמעותית מן ההחלטות המצורפות לשומת המבקשת. בהתאם לכך, לגישתו אין לסטות מעמדת המשיבה שנוקטת בקביעה זהירה ושמרנית. יצוין, כי יש לדחות את טענת שמאי המשיבה לפיה מצבו הפיזי של הנכס הנדון ירוד ומהווה מבנה מסוכן בהשוואה למבנים מושא השומות המכרעות המפורטות בחוות דעת המבקשת, טענה שנטענה בעלמא וללא כל תימוכין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

לראיה, נכון למועד עריכת מסמך זה המבנים משמשים למגוריהם של בעלי הזכויות ואינם במצב פיזי גרוע כפי שמנסה להציגם שמאי המשיבה.

שמאי המשיבה נקט במקדם התאמה לבינוי קיים בשיעור של 70%, מקדם אשר אינו משקף נאמנה את עלויות ההתאמה הנדרשות לצורך ניצול זכויות הבניה ונטען בעלמא וללא כל תימוכין.

בכדי לא לחזור בשנית, נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לסעיף 10.2ד' בחוות דעתנו במסגרתו נסקרו 5 שומות מכרעות שנערכו בגוש הנדון בהן נקבע כי יש להביא בחשבון דחיה לניצול הזכויות טענת שמאי המשיבה לפיה השומות שנסקרו מבטאות אורך חיים כלכליים קצר יותר מאורך החיים הכלכליים בשומת המבקשת הינה טענה שגויה בבסיסה שכל מטרתה הינה הטעיית הקורא.

כך למשל, במסגרת שומתו המכרעת של מר אלי כהן לנכס ברח' אבא הילל 118 (גו"ח 6205/414) ברמת גן, נקבע אורך חיים כלכליים של כ- 75 שנים מיום קבלת היתר הבניה. היתרי הבניה להקמת הבניינים דשם ניתנו בשנת 1945 ולפיכך, בהכרעתו הובא בחשבון מקדם דחיה לניצול הזכויות בשיעור של 9.7% (40 שנים, 6%), למועד הקובע בתכנית רג/340/ג.

בנוסף, במסגרת שומתו המכרעת של מר שלומי יפה לנכס ברח' מוריה 2 (גו"ח 6158/697) ברמת גן נקבע אורך חיים כלכליים של כ- 70 שנים מיום קבלת היתר הבניה. היתר הבניה להקמת הבניין דשם ניתן בשנת 1950 ולפיכך, בהכרעתו הובא בחשבון מקדם דחיה לניצול הזכויות בשיעור של 9.7% (40 שנים, 6%), למועד הקובע בתכנית רג/340/ג.

בהתאם למקובץ לעיל יש לדחות את טענת שמאי המשיבה על הסף.

זאת ועוד, שמאי המשיבה בוחר להתעלם לחלוטין מן העובדה כי מקדם הדחיה בחוות דעתנו מגלם בתוכו גם את רכיב השיתוף (המושעא) בחטיבת הקרקע הנידונה.

כאמור, בחטיבת הקרקע הנידונה קיימים 43 בעלי זכויות שונים אשר אינם רשומים בפנקס הבתים המשותפים. ברי לכל, כי לנקודה זו השפעה מהותית על היתכנות מימוש וניצול זכויות הבניה המחייב כאמור את הסכמת יתר בעלי הזכויות.

יוער, כי הנכס מושא שומתו המכרעת של מר אלי כהן המפורטת דלעיל כולל 2 בעלי זכויות בלבד והנכס מושא שומתו המכרעת של מר שלומי יפה המפורטת דלעיל כולל 7 יח"ד (לא צוין במצב המשפטי מס' בעלי הזכויות).

לפיכך ולאור העובדה, כי אורך החיים הכלכליים בחוות דעתנו מגלם בתוכו גם את רכיב המושעא ייתכן ואף המבקשת הייתה צריכה ליתן מקדם דחיה המשקף מושעא חזקה יותר בענייננו.

בהתאם למוצג לעיל ולמען הזהירות סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון אורך חיים כלכליים של 70 שנים, המשקף מקדם דחיה נכון למועד הקובע בשיעור של 9.7% (40 שנים, 6%).

נטען כי בשורה של החלטות נידונה סוגיית אורך החיים הכלכליים של מבנים דומים בסביבת הנכס ממוצע השנים בהחלטות נקבע בין 70 ל-75 שנים, מכאן נגזר מקדם הדחייה.

אצלנו יש 43 בעלי דירות בעוד שבפרויקטים נשוא ההחלטות מדובר על בעלי קרקע, אלי כהן 2 שלומי יפה 7, כאשר בהחלטות הללו קבעו כי הדחייה מגלמת את מרכיב המושע, אנחנו "התיישרנו" עם מקדמים אילו למרות שיש יותר בעלי קרקע, דייר מוגן ופולש ואנו סבורים שיש להגדיל את המקדם הזה כך שיתקבל מקדם דחייה גבוה יותר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון מקדם התאמה בגין בינוי חדש על קיים בסך 70%.

בתשובת המשיבה, אף בהעדרו של היתר הבניה המקורי, כמפורט בתקנון תכנית 1591, ידוע כי בתי המגורים הוקמו בשנת 1948. הלכה למעשה, מדובר באחד המבנים הוותיקים בסביבה.
למרות האמור דלעיל, ולמרות שבחוות דעתה הוצגו 5 החלטות שמאים מכריעים הקובעים אורך חיים כלכליים לתקופה ממוצעת נמוכה יותר, נקבע תום החיים הכלכליים לתקופה של 70 שנה, קרי עד שנת 2018. נדגיש, זכויות הבניה למימוש חדרי היציאה לגג זמינים באופן מיידי, אף שגילו של המבנה במועד הקובע הינו למעלה מ – 32 שנים, הרי שאין בכך למנוע בניית חדרי גג בשטח 12 מ"ר כל אחד, על המבנה הקיים.
אף אם נלך בדרכה של המבקשת למימוש בתום החיים הכלכליים, הרי שהתוצאה שונה לחלוטין לעניין זה ראה החלטותיו המפורטות והמנומקות של כבוד השמאי המכריע בתיק דנן.
בקליפת אגוז בהחלטה בגוש 6186 חלקה 80 נבחן ונמצא כי תום החיים הכלכליים הינם בחלוף 55 שנה מיום ההקמה.
בנסיבות אלו, אף לשיטת המבקשים תום החיים הכלכליים הינו בדחיה עד לשנת 2003, המוכיח שוב את הזהירות בה נקטה המשיבה בחוות דעתה.
יודגש, עת עסקינן בבניין במצב פיזי ירוד, הבנוי ברמה מסוכנת, במיקומו מתחת למפלס הרחוב, אנו סבורים כי אורך חייו הכלכליים חייב לבוא לידי ביטוי בתקופה נמוכה משמעותית מהחלטות אחרות בסביבה. ההשוואה בשומת המבקשת המדגישה את תקופת הדחייה בכל שומה מכרעת מנסה ל"זרוע חול" בעיני המתבונן, שכן תקופת הדחייה הינה פונקציה של מועד הקמת הבניין. בניין שנבנה בשנת 1970 יזכה לדחיה ארוכה משמעותית מבניין שנבנה בשנת 1948 לאותה תכנית. בנסיבות אלו, אין לסטות מעמדת המשיבה שנוקטת בקביעה זהירה ושמרנית.

בדיון, פורט בתשובת המשיבה כי מצב המבנים ירוד ומתקרב למצב של מבנה מסוכן, המבקשת טוענת כי הטענה נטענה בעלמא וזה קצת מוזר, כי זו טענת המבקשת ואני רק מצטט אותו, מפנה לדברי ההסבר לתכנית רג/1591 ששם היזם הוא כותב את דברי ההסבר (ראה שם), לעניין ההתנגדות שהגישה קרדן עצמה, נכתב כי *"המבנים מתחת למפלס הרחוב הגישה אליהם בירידה של מדרגות רבות המקשה קושי רב על הדיירים המבוגרים במתחם ועל משפחות צעירות עם ילדים....."* כל האלמנטים הללו אמורים לבוא לידי ביטוי בשומת המבקשת, גם אנחנו לא הבאנו אותם בחשבון.
אני מפנה לתשובת המשיבה, אוסיף כי אין מניעה לממש חדרי יציאה לגג באופן מיידי על המבנים הקיימים ואני מודה שככל שהעמקנו בהליך יכול להיות שבגלל הרמה המאוד הירודה של המבנים וכבר במועד הקובע כל מי שהסתכל על המבנה אמר כי על "הדבר הזה" לא אוסיף עוד כלום, יכול להיות ומשאיר לשיקול דעת השמאי המכריע.
יודגש, בניגוד לטענת המבקשת, ממוצע השנים לתום החיים הכלכליים ברמת גן הוא 50 שנים, יש מעט מאוד, והמבקשת סקרה את כולם, החלטות שקבעו אורך חיים כלכליים אחת של 70 שנה ואחד של 75 שנה והם הקיצון ולא הממוצע.
יודגש, לגבי החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן ברחוב אבא הלל 118 שקבעה 75 שנים דחייה, שכל הבניין כולו היו מוחזקות ע"י דיירים מוגנים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

שומת המשיבה הביאה בחשבון את תקופת הדחייה הארוכה ביותר שניתנו ברמת גן ותומכת החלטות שמאים מכריעים, ראה בשומת המשיבה שם הפניתי לחוות דעתך.
יוער כי אנחנו בלב גוש דן, אם כי פה זה 70 שנה שזה תום חיים פיזיים ולא כלכליים אזי מה יהיה ביבנה או בחדרה? לאן נגיע שם.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, בהתאם לעמדת המבקשת יש להביא בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנים הבנויים על החלקות הנדונות וזאת עבור כל זכויות הבנייה מכוחה של תכנית מס' ר"ג/340/ג.
בהתאם לעמדת המשיבה כמפורט בתחשיביה, יש להביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי קיים עבור כל זכויות הבנייה. קרי, המשיבה סבורה כי זכויות הבנייה ימומשו כתוספת על הקיים.
היות ולא אותר היתר/ים הבניה המקורי לבניינים הנדונים, בהתאם למפורט בדברי ההסבר בתקנון תכנית רג/1591 (506-0222778) ***המבנים נבנו עם הקמת המדינה, בשנת 1948.***
נכון למועד הקובע (29.08.1980) עולה כי המבנים הנדונים הינם בני כ-32 שנה בקירוב. תכנית מס' ר"ג/340/ג מוסיפה זכויות בנייה המתחלקות ל-2 מרכיבים, כדלקמן: **1.** תוספת זכויות בנייה למבנים עצמם כנגזרת משטח המגרש, **2.** תוספת חדרי יציאה לגג לדירות בקומות העליונות.
כעולה מטיעוני הצדדים, נראה כי לא ניתנה הדעת להבחנה בין מרכיבי זכויות הבניה השונות וההתייחסות למימוש מרכיבים אלו הינו באופן זהה. אולם, בנסיבות העניין אינני סבור שכך.
בהתייחס למרכיב ההשבחה הראשון שהינו תוספת זכויות בנייה למבנים עצמם, התכנית מאפשרת ניצול של 32.5% לקומה * 4 קומות. כעולה ממדידה גרפית כללית לצורכי החלטה זו, מתכנית היתר בניה מס' 10147 מיום 26.12.1995, שטח קומה טיפוסית **קיימת** במבנה אחד (רח' עוזיאל 15) הינו 390.46 מ"ר, המהווה כ-36.3% משטח המגרש המאוחד בחלקות 881 ו-882 (1,075 מ"ר) וכ-35.6% משטח המגרש המאוחד בחלקות 883 ו-884 (1,098 מ"ר). רוצה לומר, לא תתאפשר הרחבת של קומה טיפוסית ו/או תוספת אגף.
באם יובא בחשבון כי תוספת זכויות הבנייה תתבצע בקומה נוספת (רביעית) הרי כי אז תתקבל קומת גג חלקית אשר ספק אם ניתן יהיה לבנותה מאחר ועניין זה איננו משתמע מהוראות התכנית ולטעמי לא ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ו/או שקומה זו תהווה הרחבה לדירות בקומה העליונות במקום חדרי יציאה לגג.
בבחינת חלופת הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים בהתאם לניצול מלוא זכויות התכנית, הנני מגיע למסקנה שגם חלופה זו איננה מהווה את השימוש המיטבי, אסביר: המבנים הקיימים כוללים **ע"פ היתר בניה** 7 יח"ד בקומה טיפוסית, 21 יח"ד במבנה אחד. במידה ויהרסו המבנים הקיימים, יתאפשר בניית מבנים של כ - 14-15 יח"ד על כל מגרש מאוחד, זאת לנוכח הוראות הצפיפות בתכנית הקובעות 8 דירות למגרש בשטח של 600 מ"ר. קרי, כ-14 יח"ד למגרש בשטח של 1,075 מ"ר וכ-15 יח"ד למגרש בשטח 1,098 מ"ר. מכאן, כי בסבירות גבוהה בהקמת מבנים חדשים קיים אובדן של מס' יח"ד וזאת למרות שהיקף זכויות הבנייה עולה.
לפיכך, הנני סבור כי השימוש המיטבי נכון למועד הקובע הינו תוספת חדרי יציאה לגג במבנים הקיימים ודחייה של זכויות הבנייה הנוספות עד לתום החיים הכלכליים של המבנים הקיימים וכי יש לפצל את תחשיב ההשבחה ל-2 מרכיבים, כדלהלן:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

1. השבחה לתוספת זכויות בנייה של עד 130% אשר תובאנה בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנים הקיימים. בעניין זה, בהיעדר הכדאיות הכלכלית להריסת המבנים הקיימים, הנני סבור כי **נכון למועד הקובע הנדון** יש להביא בחשבון אורך חיים כלכליים בסך של כ-60 שנים ומכאן מקדם דחייה **0.196**, המבטא דחייה של 28 שנה בשיעור היוון 6%.

2. השבחה לתוספת חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה עליונה (בהפחתת מימוש קודם משנת 1995) ההנחה כי חדרי היציאה לגג יבנו על המבנים הקיימים ומשכך הזכויות זמינות לבנייה באופן מידי. עם זאת, לאור העובדה כי הנכס הנדון איננו רשום כבית משותף וכפועל יוצא לא קיים תקנון מוסכם וכמו כן לא הוצג בפני הסכם שיתוף מסוג כלשהו (אם ישנו) ובהתחשב במס' בעלי הדירות (21 יח"ד ע"פ היתר בכל מבנה), יובא בחשבון מקדם דחייה בגין רכיב "המושע" בלבד המוערך בסך של **0.84** (מבטא דחייה של 3 שנים בשיעור היוון 6%).

בעניין מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן, מקדם זה נועד למעשה לתת ביטוי לעלויות הגבוהות יותר ממקרה "רגיל" ובכך להפחית מאומדן שווי מ"ר מבונה.

לצורך הדיון, במקדם הפחתה זה, תחילה יש להבחין בין מצב בו מותרת תוספת בניה של חדר כבמקרה הנדון, לבין מצב שבו נניח מותרת תוספת של קומה/ות מלאה/ות.

כאשר ישנה תוספת כבמקרה הנדון אזי אין צורך בבניית עמודי תמך היורדים לקרקע וזאת להבדיל ממצב בו ישנה תוספת קומה/ות מלאה/ות המצריכה בניית עמודי תמך וביסוס לשם נשיאת עומסי הקומה. באומדן שווי מ"ר מבונה בגישת השווי השיורי ("גישת החילוץ") מנכים עלויות בניה המגלמות בתוכן חלק יחסי בשטחים משותפים בבניין וביסוס, כעת במצב בו נבנה החדר בפועל על הגג עלויות הבניה הינן נמוכות מהעלויות בניה המנוכות בתחשיב שווי מ"ר מבונה, כך שהלכה למעשה במבחן המציאות עלויות ההתאמה יחד עם עלויות בניית החדר על הגג הינן לכל היותר ישתוו לעלויות בנייה של קומות מלאות (למ"ר) אשר אינן מהוות חלק משווי מ"ר מבונה, מכאן כי לא קיימות "עלויות עודפות" המצריכות לקבל ביטוי במתן מקדם הפחתה משווי מ"ר מבונה.

<u>עובדה חמישית</u> – שווי מ"ר מבונה

א. **שמאיות המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, לצורך קביעת אומדן שווי מ"ר מבונה התבססו שמאי המשיבה על "מקרקעין וערכם", יחד עם החלטות שמאים מכריעים ומהם הגיעו לכלל דעה, כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 1.12 ₪/מ"ר (200$ שע"ח 0.0056 ₪/$).

יובהר, כי מושא החלטות השמאים המכריעים עליהם התבססו שמאי המשיבה הינם לנכסים בייעוד "מגורים ב'", זאת בשונה מהנכס הנדון שייעודו "מגורים ג'".

ברי לכל, כי לתוספת יח"ד ולקומות השפעה על ערכי השווי ולפיכך, ככל והתבססו על חלקות בייעוד מגורים ב', חזקה עליהם לבצע את ההתאמות הנדרשות כלפי מטה.

נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע למס' החלטות שמאים מכריעים בהם נקבעו ערכי שווי לחלקות בייעוד מגורים ג' במסגרת תכנית מס' ר"ג/340/ג:

- במסגרת הכרעתו של כב' השמאי המכריע דכאן ברח' פנקס 6,8 (גו"ח 6186/80) ברמת גן נקבע שווי מ"ר מבונה 180$/מ"ר (1.008 ₪/מ"ר מבונה), למועד הקובע בתכנית מס' ר"ג/340/ג.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- במסגרת הכרעתו של השמאי המכריע דכאן, בשדרות אברהם 13 (גו"ח 6125/324) רמת גן נקבע שווי מ"ר מבונה 180$/מ"ר (1.008 ₪/מ"ר מבונה), למועד הקובע בתכנית מס' ר"ג/340/ג.
- במסגרת החלטתו של מר דוד דדון ברח' המבדיל 22,24,26 (גו"ח 6204/408-410) ברמת גן נקבע שווי מ"ר מבונה 180$/מ"ר (1.008 ₪/מ"ר מבונה), למועד הקובע בתכנית מס' ר"ג/340/ג.
- במסגרת הכרעתה של גב' דנה שיחור ברח' יהודה הנשיא 16,18 (גו"ח 6158/1136-1137) רמת גן נקבע שווי מ"ר מבונה 180$/מ"ר (1.008 ₪/מ"ר מבונה), למועד הקובע בתכנית מס' ר"ג/340/ג.
- במסגרת הכרעתו של מר אמנון נזרי ברח' אשתאול 5 (גו"ח 6204/289) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 125$/מ"ר (0.7 ₪/מ"ר מבונה), למועד הקובע בתכנית מס' ר"ג/340/ג.
- במסגרת הכרעתו של מר אלי כהן ברח' אבא הילל 118 (גו"ח 6205/414) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה 180$/ מ"ר (1.008 ₪/מ"ר מבונה), למועד הקובע בתכנית מס' ר"ג/340/ג.

בהתאם למוצג לעיל סבורה המבקשת, כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של **180$/מ"ר**, נכון למועד הקובע בתכנית מס' ר"ג/340/ג.

בדיון, לטענת שמאי המשיבה ערכי השווי בחוות דעתם נתמכים בעשרות החלטות של שמאים מכריעים שנערכו בסביבתו של הנכס הנדון. לגישת שמאי המשיבה, בבחינה ראשונית נמצא, כי לפחות חלק מן הנתונים המוצגים בשומת המבקשת שגויים ומטעים לראיה מציינים את השומה של הגב' דנה שיחור לנכס הממוקם בגו"ח 6158/1136.

שמאי המשיבה בוחר להתעלם מטענתנו הראשית ביחס למסד הנתונים השגוי אותו בחר לציין בחוות דעתו לייעוד קרקע שונה לחלוטין מן ייעוד הקרקע הנדון דכאן, וזאת תחת טיעון לפיו מסד הנתונים של המבקשת שגוי ומטעה, טענה שהיה עדיף שלא הייתה נטענת מלכתחילה.

למען הסר ספק, יובהר ביחס לשומתה המכרעת של הגב' דנה שיחור כי בהכרעתה, קבעה שווי מ"ר מבונה בסך של 180$ למועד הקובע בתכנית מס' ר"ג/340 שהינו 11.01.1980, קרי, מוקדם בכחצי שנה בלבד מן המועד הקובע בתכנית מס' ר"ג/340/ג.

ביחס לטענתנו הראשית יצוין, כי החלטות השמאים המכריעים עליהם התבססו שמאיי המשיבה הינם לנכסים בייעוד "מגורים ב'", זאת בשונה מהנכס הנדון שייעודו "מגורים ג'".

ברי לכל, כי לתוספת יח"ד ולקומות השפעה על ערכי השווי ולפיכך, ככל והתבססו על חלקות בייעוד מגורים ב', חזקה עליהם לבצע את ההתאמות הנדרשות כלפי מטה.

למעשה קיימות די והותר החלטות שמאים מכריעים שנערכו לתכנית הנידונה בייעוד "מגורים ג'" בהם נקבעו ערכי שווי נמוכים יותר מאשר בייעוד "מגורים ב'" ולפיכך, לא ברור מדוע בחרו להציג שמאי המשיבה מסד נתונים אשר אינו רלוונטי בענייננו.

בכדי לא לחזור בשנית, נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לסעיף 10.2.ה בחוות דעתנו במסגרתו נסקרו שומות מכרעות בהן נקבעו ערכי השווי למועד הקובע בתכנית הנידונה לבנייה רוויה.

זאת ועוד, תמוהה העובדה, כי לפתע בחרו שלא לציין את החלטתו של השמאי המכריע דכאן שנערכה בגו"ח 6186/80 במסגרתה נקבע, שווי מ"ר מבונה בסך של 180$/מ"ר (1.008 ₪/מ"ר מבונה), למועד הקובע בתכנית מס' ר"ג/340/ג, אלא בחרו לציין דווקא את החלטתו של השמאי המכריע דכאן שנערכה בגו"ח 6157/25 במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 200$/מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

יצוין, כי שוב שמאי המשיבה מוביל להטעיית הקורא וזאת לאור העובדה, כי הנכס מושא הכרעתו של השמאי המכריע דכאן בגו"ח 6157/25 הינו בייעוד מגורים ב'-1 בשונה מבנייה רוויה בייעוד מגורים ג' בנכס הנדון ולפיכך קיים שוני בין ערכי השווי בהכרעותיו השונות.
בהתאם לכך, יש לדחות את השווי בשומת המשיבה ולקבוע שווי מ"ר מבונה בסך 180$/מ"ר, למועד הקובע לתכנית מס' ר"ג/340/ג.

בהתייחסות המבקשת להשלמות המשיבה מיום 23.05.2024, נטען כי נבקש להפנות את השמאי המכריע לעמ' 108 בהכרעתו של מר חיים מסילתי לפיה נקבע, שווי מ"ר מבונה בסך של 0.94 ₪/מ"ר למועד הקובע 29.08.1980 (עמ' 109 להכרעה).
יצוין, כי בחוות דעתנו הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 1.008 ₪/מ"ר ולפיכך, ייתכן ויש מקום לקבוע את השווי בדומה להכרעתו של מר מסילתי.
זאת ועוד, קבע השמאי המכריע מקדם הפחתה למושעא בחלקות 584 ו-591 בשיעור 89% (2 שנים 6%), החלקות דשם כוללות 30 יח"ד יחדיו.
יובהר זה עתה, כפי שצוין במהלך הדיון, המבקשת סבורה כי יש לבצע התאמה בשיעור של 90% למיקום נחות בדומה לשומתה המכרעת של גב' לילך בן פורת בגו"ח 6158/888.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **1.12** ₪, ב-"מקרקעין וערכם" דצמבר 1980 פורסם כי שווי קרקע לחדר ברמת גן נע בגבולות של 25,000 שקל עד 50,000 שקל ישן (25 - 50 ₪) פרסום ערכי השווי ב-"מקרקעין וערכם" איננו מגדיר אזורים מהם נלקחו עסקאות ההשוואה.
בהתאם לשומות מכריעות בסביבת הנכס נקבע 1.12 ₪ / מ"ר מבונה. בעניין זה מפנים, בין היתר, ל-4 החלטות שמאים מכריעים, התומכות בערכי השווי שנקבעו דלעיל.

בתשובת המשיבה, ערכי השווי שהובאו בחשבון נתמכים בעשרות החלטות של שמאים מכריעים מסביבת המקרקעין שבנדון. אף בבחינה ראשונית נמצא כי לפחות חלק מהנתונים המוצגים בשומת המבקשים שגויות ומטעות.
לראיה, הוצגה החלטתה של השמאית המכריעה גב' דנה שיחור לנכס סמוך בגוש 6158 חלקות 1136-1137 ככזו התומכת בעמדת המבקשת. הלכה למעשה עיון בחוות הדעת, עמ' 29 להחלטה, מצדד דווקא בעמדת המשיבה, קרי הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 200 $.
בעניין התכנית שבנדון קיים מנעד ערכי שווי דיי מועט, אשר נעים בין 1.008 ₪ כמפורט בהחלטות הקיצון בשומת המבקשת, ועד 1.35 ₪ כמפורט בשומת גיל הרצברג ברח' אסף 11.
נדגיש כי מיקום המקרקעין בלב גוש דן הינו נגיש ומבוקש. אנו סבורים שעמדת המשיבה משקפת נאמנה את שוויו של מ"ר מבונה. פערי שווי אלו הינם בתחום שיקול הדעת השמאי.
יתרה מכך, ערכי שווי זהים בסך של 1.12 ₪ נקבעו ע"י כבוד השמאי המכריע בתיק דנן בהחלטתו בגוש 6157 חלקה 25, רח' יד שלום 3 בר"ג.

בדיון, לא נראה שיש פער בין איזור מגורים ב' ל-ג', אדגיש כי אני לא מזהה כל החלטה אחרת שעלו טענות בין איזורי המגורים, סה"כ לב העיר רמת גן והפערים בזכויות לא גדולים, יש מספיק החלטות ונתונים מכל היעודים שיש והממוצע בהחלט תומך ומראה כי המשיבה פעלה בשמרנות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון ובנסיבותיו, בהיעדר נתוני עסקאות מכר מהסביבה הקרובה נכון למועד הקובע, שווי מ"ר מבונה יקבע על סמך בטאון "מקרקעין וערכם" והחלטות שמאים מכריעים מאזור מגורים ג' בדומה לנכס הנדון.

לאחר בחינת הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים ובהתבסס על החלטות שמאים מהסביבה ונתוני שווי מביטאון "מקרקעין וערכם", יובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך **<u>180 $/מ"ר</u>** (1.008 ₪).

להלן נתוני שווי מתוך ביטאון "מקרקעין וערכם":

בטאון מקרקעין וערכם	מחירי קרקע לחדר	מחירי קרקע לחדר-ש"ח	שווי מ"ר מבונה
אפריל 1980	120,000-250,000 ל"י[20]	12-25 ₪	0.48-1.00 ₪
דצמבר 1980	25,000-50,000 שקל	25-50 ₪	1.00-2.00 ₪

להלן החלטות שמאים מכריעים באזור מגורים ג':

שמאי/ת מכריע/ה	גוש / חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
רינת וויס רביב[21]	6125/147	קריניצי 101	11.01.1980	$180
משה נדם	6125/294	יוסף הגלילי 7	11.01.1980	$200
שושי שרביט שפירא	6125/146	קריניצי 99	11.01.1980	$180
אריה אריאל	גרשום 9	6186/350	29.08.1980	$180
אריה אריאל	פנקס 4	6186/144	11.01.1980	$180
שושי שרביט שפירא	גרשום 11	6186/78	11.01.1980	$180
רן וירניק	6125/242	מעלה הנשר 6	11.01.1980	$160[22]
בצלאל קציר	6125/716	יוסף הגלילי 4	29.08.1980	$190

<u>טענות הצדדים ביחס לתכנית רג/340/ג/1 (מועד קובע – 13.04.1985)</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מאפשרת את הגדלת חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה (לעומת 12 מ"ר במסגרת "המצב הקודם").

<u>עובדה ראשונה</u> – **מקדם התאמה איקוו' לחדרי היציאה לגג ולשטח מרפסת גג**

א. **שמאיות המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, כאמור לעיל, שמאי המשיבה נקטו במקדם התאמה איקוו' לחדרי היציאה לגג בשיעור של 100% ולמרפסות הגג במקדם התאמה איקוו' בשיעור של 20% בכל אחד ממצבי התכנון.

המבקשת סבורה, כי יש לערוך את תחשיב ההשבחה לתכנית הנידונה בהתאם להכרעתו של מר דוד דדון המוזכרת דלעיל (גו"ח 6204/408-410) במסגרתה הובא בחשבון תוספת שטח חדר היציאה לגג בהיקף של 11 מ"ר, במכפלת מקדם אקו' בשיעור 100% המגלם את אובדן מרפסת הגג במצב החדש. כתימוכין נוספים נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לשומתו המכרעת של מר אבישי זיו ברח' החשמונאים 35 (גו"ח 6127/564) ברמת גן, במסגרתה הביא בחשבון רק את זכויות הבניה להגדלת חדר היציאה לגג במקדם בשיעור של 75% בהתחשב בהפסד מרפסת גג.

---

[20] מחירי קרקע לחודש מרץ 1980.

[21] שמאית מייעצת.

[22] מעיון בהחלטה עולה כי המגרש מדרוני, גובה רצפה נמוך בכ-8 מ' ביחס לבנין הגובל, חדר שנאים והשפעתו השלילית על מחירי הדירות ודרישות תואמות שימור. כפועל יוצא, השמאי המכריע מקבל את הערכים משומת המשיבה בהיותם מגלמים את נתוני המגרש ואת העלויות העודפות למימוש הבניה (הגבוהות ב-5%-10% מהמקובל, כפי שהוצג על ידי המבקשים).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בהתאם למוצג לעיל סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה בחלקות מס' 881-882 תוספת זכויות בניה בהיקף של 66 מ"ר במקדם אקו' בשיעור של 100% (6 חדרי יציאה לגג * 11 מ"ר תוספת) ובמסגרת תחשיב ההשבחה בחלקות מס' 883-884 יש להביא בחשבון תוספת זכויות בניה בהיקף של 77 מ"ר במקדם אקו' בשיעור של 100% (7 חדרי יציאה לגג * 11 מ"ר תוספת).

בדיון, נטען כי לגישת שמאי המשיבה, המקדמים בהם נקט נתמכים בעשרות שומות מכרעות אשר קבעו מקדמים זהים ואין מקום לשנותם.

יובהר, כי לא ברורה התיזה אותה ניסו ליצור שמאי המשיבה וכי טענתם, כי בתחשיב ההשבחה בתכנית מס' ר"ג/340/ג הובאה בחשבון מרפסת הגג בשיעור של 30% מהשטח הבנוי שגויה בבסיסה. כפי שפורט בתחשיב ההשבחה בתכנית רג/340/ג הובא בחשבון מקדם אקו' בשיעור של 130% לחדרי היציאה לגג המגלמים את תרומת שטחי מרפסות הגג. מכאן, אין להקיש כי הנ"ל משקף מקדם בשיעור 100% לחדר היציאה לגג ו- 30% למרפסת הגג. טענה זו הינה טענה שגויה בבסיסה.

יצוין, כי תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת נערך בהתאם להכרעתו של מר דוד דדון המוזכרת דלעיל (גו"ח 6204/408-410) במסגרתה הובא בחשבון תוספת שטח חדר היציאה לגג בהיקף 11 מ"ר במכפלת מקדם אקו' בשיעור של 100% המגלם את אובדן מרפסת הגג במצב החדש.

יצוין, כי בשומתו המכרעת של מר דדון אומץ המקדם האקו' בשיעור של 100% המגלם את אובדן מרפסת הגג במצב החדש משומת המשיבה דשם (אשר נערכה על ידי מר גדעון קרול).

תמוהה העובדה, כי לפתע בוחרת המשיבה דכאן לתקוף מקדמים אקו' אשר נקבעו משכבר על ידי הועדה המקומית ר"ג בכבודה ובעצמה (עמ' 50 להכרעה).

כתימוכין נוספים נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לשומתו המכרעת של מר אבישי זיו ברח' החשמונאים 35 (גו"ח 6127/564) ברמת גן, במסגרתה הובאו בחשבון רק זכויות הבניה להגדלת חדר היציאה לגג במקדם בשיעור של 75% בהתחשב בהפסד מרפסת גג. גם במקרה מושא הכרעתו של מר אבישי זיו, אומץ המקדם בהכרעתו משומת המשיבה דשם (אשר נערכה על ידי מר שאול לב), לפיה נקבע מקדם אקו' בשיעור של 75% בהתחשב בהפסד מרפסת הגג (עמ' 24 להכרעה).

בהתאם למוצג לעיל סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה בחלקות מס' 881-882 תוספת זכויות בניה בהיקף של 66 מ"ר במקדם איקוו' בשיעור 100% (6 חדרי יציאה לגג * 11 מ"ר תוספת) ובמסגרת תחשיב ההשבחה בחלקות מס' 883-884 יש להביא בחשבון תוספת זכויות בניה בהיקף של 77 מ"ר במקדם איקוו' בשיעור 100% (7 חדרי יציאה לגג * 11 מ"ר תוספת).

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, התכנית מאפשרת תוספת שטח לחדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר, אומדן ההשבחה נאמד בהתאמה לכל אחת מהחלקות.

כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, במסגרת "המצב הקודם" הובאו בחשבון חדרי הגג במקדם התאמה איקוו' 100% (ללא מרפסות גג), במסגרת "המצב החדש" הובאו בחשבון חדרי הגג במקדם התאמה איקוו' 100% ומרפסות הגג במקדם התאמה איקוו' 20%.

בתשובת המשיבה, המקדמים שהבאנו בחשבון נתמכים בעשרות החלטות שמאים מכריעים אשר קבעו מקדמים זהים, בנסיבות אלו לא מצאנו לנכון צורך לתומך אותם בשנית ו/או לשנותם, בעניין זה נשוב ונפנה להחלטותיו של כבוד השמאי המכריע בתיק דנן, כאשר חלקם מפורט דלעיל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תשומת הלב לאבסורד בשיטת המבקשת, תרומת מרפסת הגג כולה בתכנית קודמת מס' ר"ג/340/ג בחלקות 881 ו - 882, נאמדה במקדם איקוו' 30% על השטח הבנוי, קרי 21.60 מ"ר נוספים (72 מ"ר בנוי -93.60 מ"ר אקוו'). לשיטתה, אין כל משמעות באם שטח מרפסת הגג הינו 10 מ"ר או 80 מ"ר. אם נביא בחשבון את טענתה להפחתה של 25% כמפורט בשומת בצלאל קציר על שטחי ההרחבה 66 מ"ר עבור 6 חדרי יציאה לגג, הרי שאלו מקזזים 16.50 מ"ר איקוו', כמעט את כל שטחי מרפסת הגג שהמבקשת קבעה בגינם השבחה. טענה זו, בכל הצניעות, לא ניתן לקבל, ולא בכדי כבוד השמאי המכריע בתיק דנן פועל בשיטה שונה בשומותיו.

בדיון, יש טענות על מקדמי התאמה איקוו' עם הפניה להחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון, אני מפנה שוב להחלטות השמאי המכריע וסבור כי מקדם לשטח הגג איננו נכון כי לא נותן ביטוי למרפסת ובהחלטות השמאי המכריע יש עקביות.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, בהמשך למקדמי התאמה איקוו' אשר הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה בגין אישורה של תכנית מס' ר"ג/340/ג, חדרי היציאה לגג יובאו במקדם התאמה איקוו' **1** אשר איננו גבוה מתרומתם של שטחי המגורים האחרים ומרפסות הגג תובאנה במקדם התאמה איקוו' **0.2**.
בהתאם להוראות התכנית, *"השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ-25% משטח הגג כולו, כולל גגות חדרי היציאה לגג וגגות חדרים נוספים על הגג"*. קרי, עד 75% משטח הגג ניתן להקצאה לחדרים על הגג והיתרה לרכוש משותף.
כעולה ממדידה גרפית כללית **לצורכי החלטה זו** בלבד מתכנית היתר בניה מס' 10147 מיום 26.12.1995, שטח קומה טיפוסית במבנה אחד (רח' עוזיאל 15) הינו 390.46 מ"ר, 75% משטח הגג מהווים 292.85 מ"ר. קרי, שטח גג פנוי ליח"ד בסך 41.84 מ"ר ובניכוי חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר במסגרת "המצב החדש" מתקבלת מרפסת גג בשטח של כ-18.84 מ"ר ליח"ד אחת.
בהתייחס לטענת המבקשת לפיה יש להביא בחשבון מקדם התאמה איקוו' אשר מגלם את אובדן שטח מרפסת הגג, בהתאם להוראות התכנית המגדירות את שטח הגג שיש להשאיר כרכוש משותף הן במסגרת "המצב הקודם" והן במסגרת "המצב החדש", אובדן שטח המרפסת יחושב במדויק (ובהתאמה להוראות התוספת, "לפני" "ואחרי") ויובא בחשבון במקדם התאמה איקוו' 0.2.

<u>עובדה שניה</u> – מקדמי התאמה

א. **שמאיות המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי קיים בשיעור של 80% וזאת לגישתם בהתחשב בעלויות הקיימות בשני מצבי התכנון. כפי שפורט דלעיל, המבקשת דוחה את מקדם ההתאמה לבינוי הקיים אשר אינו משקף נאמנה את העלויות הנדרשות לצורך ניצול הזכויות. כפי שפורט דלעיל ובהתחשב בהחלטות שמאים מכריעים יש להביא בחשבון דחיה לתום החיים הכלכליים.
יצוין, כי טענת שמאי המשיבה לפיה מקדם ההתאמה לבינוי קיים הינו בשיעור 80% וזאת בהתחשב בעלויות הקיימות בשני מצבי התכנון הינה שגויה בבסיסה.
יובהר זה עתה, כי בשונה מטענת שמאי המשיבה, סבורה המבקשת כי בהתחשב בעובדה שבמסגרת המצב החדש נוספות זכויות בניה אזי, היה על שמאי המשיבה להביא בחשבון במסגרת המצב החדש הפחתה גבוהה יותר מההפחתה במסגרת המצב הקודם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

זאת ועוד, בלתי סביר כי במסגרת תכנית רג/340/ג למועד הקובע 29.08.1980 נקטו שמאי המשיבה במקדם התאמה לבינוי קיים בשיעור של 70% ובמסגרת תחשיב ההשבחה לתכנית רג/340/ג/1 למועד הקובע 14.04.1985 נקטו שמאי המשיבה במקדם התאמה לבינוי קיים בשיעור של 80%. בהתאם לאמור דלעיל ובסעיף 10.1 סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 13.01% (35 שנים, 6%), למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/1, הכולל גם את רכיב השיתוף בחטיבת הקרקע.

בדיון, לגישת שמאי המשיבה במצב הקודם היה צורך בשילוב מדרגות, פריצת תקרה וכיוצ"ב אלמנטים הקיימים בשני מצבי התכנון ולא ידרשו עוד בהרחבת חדר היציאה לגג, בנסיבות אלו לגישתם, ככל ושטח הבניה הכולל גדול יותר, עלויות ההתאמה הנדרשות לכל מטר קטנות יותר.
תחילה וכפי שפורט על ידינו סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה לניצול זכויות הבניה ולא מקדם התאמה לבינוי קיים כפי שטוענת המשיבה. כמו כן, טענת המשיבה לעניין גובה המקדם נטענה בעלמא וללא כל תימוכין. נבקש להפנות בחוזר לסעיף 10.2ד' בחוות דעתנו בו נסקרו שומות מכרעות בהן נקבע מקדם דחיה לניצול זכויות הבניה.
בהתאם לכך סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 13.01% (35 שנים,6%) למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/1, המגלם גם את רכיב השיתוף בחטיבת הקרקע.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון מקדם התאמה בגין "בינוי חדש על מבנה קיים" בסך 80% (מתחשב בעלויות הקיימות בשני מצבי התכנון).

בתשובת המשיבה, כמפורט דלעיל במענה לתכנית קודמת, אין כל מניעה לממש את זכויות הבניה על המבנה הקיים באופן מיידי. במצב הקודם הובא בחשבון מקדם 70% המבטא את הצורך בשילוב מדרגות, פריצת תקרת הבניין, הובלת תשתיות מים וחשמל לקומת הגג וכיוצ"ב. אלמנטים אלו קיימים בשני מצבי התכנון, ולא ידרשו עוד בהרחבת זכויות הבניה לחדרי הגג מ - 12 מ"ר ל - 23 מ"ר. בנסיבות אלו, ככל ושטח הבניה הכולל גדול יותר, עלויות ההתאמה הנדרשות לכל מטר קטנות יותר. הדיפרנציאציה בעלויות ההתאמה בין שני מצבי התכנון מתבקשת ונכונה.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, בעניינה של תכנית מס' ר"ג/340/ג אשר התירה לראשונה את בנייתם של חדרי היציאה לגג, לא הובא בחשבון מקדם התאמה בגין "בינוי חדש על מבנה קיים", זאת מאחר והנני סבור כי עלויות הבנייה של חדר היציאה לגג אינן גבוהות מעלויות בנייה "רגילות" של המבנה עצמו (ראה הסבר מפורט בעובדה הרביעית ביחס לתכנית מס' ר"ג/340/ג, עמ' 56 לעיל), לפיכך בנסיבות העניין אין לבצע הפחתה מאומדן שווי מ"ר מבונה.
תכנית מס' רג/340/ג/1 הגדילה את השטח המותר לבנייה בלבד ואינה זו שהתירה לראשונה את עצם בנייתם של חדרי היציאה לגג. לפיכך, בנוסף, אינני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה בגין "בינוי חדש על מבנה קיים" בגינה של תכנית זו.
לאור העובדה כי הנכס הנדון איננו רשום כבית משותף וכפועל יוצא לא קיים תקנון מוסכם, כמו כן לא הוצג בפני הסכם שיתוף מסוג כלשהו (אם ישנו), ובהתחשב במס' בעלי הדירות (21 יח"ד בכל מבנה ע"פ היתר הבניה), יובא בחשבון מקדם דחייה (למימוש) בגין רכיב "המושע" בלבד בסך **0.84** (מבטא דחייה של 3 שנים בשיעור היוון 6%).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>עובדה שלישית</u> – שווי מ"ר מבונה

א. שמאיות המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה ציינו שמאי המשיבה 7 החלטות שמאים מכריעים מהם עולה לגישתם, כי שווי מ"ר מבונה ממוצע הינו בסך של 250 ₪/מ"ר. תחילה יצוין, כי השווי הממוצע המתקבל מן ההחלטות אותן הציגו שמאי המשיבה הינו 238 ₪/מ"ר ולא 250 ₪/מ"ר.

זאת ועוד, הכרעתו של השמאי המכריע, מר מנחם מלוכנא אותה ציינו שמאי המשיבה במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 272 ₪/מ"ר, אינה רלוונטית בעניינו וזאת לאור העובדה כי הנכס דשם הינו בייעוד "מגורים ב'" בשונה מהנכס הנדון דכאן. ככל ונבחן את השווי הממוצע המתקבל בנטרול הכרעתו של מר מלוכנא יתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 233 ₪/מ"ר. כמו כן, נבקש להפנות לשומות מכרעות נוספות בהן נקבעו ערכי שווי נכון למועד הקובע בתכנית הנידונה:

- במסגרת הכרעתו של השמאי המכריע דכאן בשדרות אברהם 13 (גו"ח 6125/324) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה 250$/מ"ר (226 ₪/מ"ר מבונה), למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/1.
- במסגרת החלטתו של מר דוד דדון ברח' המבדיל 22,24,26 (גו"ח 6204/408-410) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה 240$/מ"ר (217 ₪/מ"ר מבונה), למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/1.
- במסגרת החלטתו של מר ערן ירקוני ברח' שלם 2-8 (גו"ח 6142/86-89,103-104,305) ברמת גן נקבע שווי מ"ר מבונה 100$/מ"ר (90.79 ₪/מ"ר מבונה), למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/1.
- במסגרת הכרעתו של מר אלי כהן ברח' אבא הילל 118 (גו"ח 6205/414) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה 240$/ מ"ר (217 ₪/מ"ר מבונה), למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/1.
- במסגרת הכרעתו של מר אמנון נזרי ברח' אשתאול 5 (גו"ח 6204/289) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה 170$/מ"ר (154 ₪/מ"ר מבונה), למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/1.

בהתאם למוצג לעיל סבורה המבקשת, כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע הינו **<u>240$/מ"ר</u>**, על הצד הזהיר והשמרני.

בדיון, לגישת שמאי המשיבה הצגת החלטות מרחוב שלם אינה מעידה על ערכי השווי הראויים בסביבה. כמו כן, לגישתו סקירה אובייקטיבית של ערכי שווי ראויים תוכיח כי עמדת המשיבה תואמת את ערכי השווי בסביבה.

תחילה יובהר, כי מתוך 5 החלטות שמאים מכריעים המפורטות בשומת המבקשת קיימת החלטה בודדת בלבד אשר נערכה לנכס הממוקם ברח' שלם, לפיכך הכללת מלוא מסד הנתונים של המבקשת כפי שמנסה ליצור שמאי המשיבה הינו שגוי. שאר החלטות השמאים המכריעים נערכו לנכסים הממוקמים בשכונת הגפן, שכונת נחלת גנים ושכונת בן גוריון, שכונות אשר בחלקן ברור, כי הן עדיפות על שכונת יד לבנים בה ממוקם הנכס הנדון. נבקש להפנות בחוזר את השמאי המכריע לסעיף 10.3ג' לחוות דעתנו במסגרתו נסקרו שומות מכרעות.

ביחס לשומתו המכרעת של מר גיל הרצברג אותה ציין שמאי המשיבה יובהר, כי כפי שציין דשם השמאי המכריע לא הייתה כל מחלוקת לעניין גובה ההשבחה מכח תכנית רג/340/ג/1 בין הצדדים כמו כן, בשומה המכרעת אין מסד נתונים לעניין ערכי השווי למעט נתון בודד ממקרקעין וערכם וניתן בנקל להיווכח להסכמה בין הצדדים ובהתאם לכך, לא נערכה בחינה מקיפה של ערכי השווי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ככל ובחר שמאי המשיבה להציג שומה זו, נבקש להפנות את השמאי המכריע להסכמה בין הצדדים לעניין אורך החיים הכלכליים של הנכס מושא ההליך דשם תקופת בת 70 שנים ממועד קבלת היתר הבניה. היתר הבניה דשם ניתן ביום 01.03.1950 והובא בחשבון הריסת הבניין בשנת 2020.
בהתאם למוצג לעיל סבורה המבקשת, כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע הינו בסך של 240$/מ"ר, על הצד הזהיר והשמרני.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה הובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך **250** ₪, ע"פ סקירת החלטות שמאים מכריעים ברחבי העיר נאמדו ערכי השווי לנכס שבנדון, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	רחוב	מספר	גוש	חלקה	שווי מ"ר
מנחם מלוכנא	מעלה הצופים	27	6127	161	272 ₪
גבע בלטר	ז'בוטנסקי	70-72	6127	318	200 ₪
אבישי זיו	הרב חבה	25	6127	564	254 ₪
אמנון ניזרי	יכין	12	6128	398	254 ₪
גבע בלטר	תש"י	6	6128	161	218 ₪
שושי שרביט	בועז	11	6128	208	236 ₪
מוטי דיאמנט	בועז	11	6128	208	236 ₪
שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם					**250** ₪

בתשובת המשיבה, לסקירת החלטות השמאים המכריעים, זו המוצגת בשומת המשיבה הותאמו מקדמים כנדרש. אכן, בעבודת נמלים ניתן ללקט שורת החלטות קיצון הקובעות ערכי שווי מעט נמוכים יותר, אולם הצגת החלטות מרחוב שלם אינה מעידה על ערכי השווי הראויים בסביבה. סקירה אובייקטיבית של ערכי השווי הראויים תוכיח כי עמדת המשיבה נכונה ותואמת לערכי השווי הראויים בסביבה במועד הקובע.
בקליפת האגוז ניתן לראות החלטות נוספות בהם נקבעו ערכי שווי הזהים לערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, בין היתר, ההחלטות הבאות:

- השמאי המכריע גיל הרצברג בהחלטתו בנכס הממוקם ברחוב הפודים 30 (גו"ח 6204/61), שם נקבע שוויו של מ"ר מבונה לאותו המועד קובע בסך של 280 $, לפי שער חליפין 0.9079, מתקבל שוויו מ"ר מבונה של 254 ₪.
- השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בהחלטתה בנכס הממוקם ברחוב מעלה השואבה 5 (גו"ח 6205/381+383), שם נקבע שווי מ"ר מבונה לאותו המועד קובע בסך של 260 $, המוביל לשווי מ"ר מבונה של כ -240 ₪.

בסיכום האמור לעיל, לא מצאנו לנכון לשנות את ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה יתרה מכך, ערכי שווי דומים בסך של 240 ₪ למ"ר, נקבעו ע"י השמאי המכריע בתיק דנן בהחלטתו בגוש 6157 חלקה 25, רח' יד שלום 3 בר"ג.

בדיון, בהחלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג נאמר כי אין בדיקה של ערכי השווי, אני סבור כי ההיפך נכון, שמאי המבקשים הסכים לערכי השווי של המשיבה והשמאי המכריע כמובן שרואה את הערכים ומצא אותם סבירים ומתאימים למקרה הנדון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, לעמדת המבקשת אומדן שווי מ"ר מבונה הינו 240 $ המהווים **218** ₪/מ"ר (ע"פ שער חליפין 0.9079 ₪/$), לעמדת המשיבה אומדן שווי מ"ר מבונה הינו **250** ₪/מ"ר.
יוער, לטעמי, כי הפערים אינם גבוהים ונמצאים במתחם הסבירות, בהיעדר עסקאות מכר מהסביבה הקרובה נכון למועד הקובע (13.04.1985), ניתן למעשה לתמוך כל אחד מערכי השווי הנטענים ע"י "סינון" ערכי שווי מהחלטות שמאים מכריעים המובילים לתוצאה הרצויה.

בהתאם לערכי השווי המפורטים בחוברת "מקרקעין וערכם", שווי מ"ר מבונה ברמת גן נכון לחודש דצמבר 1984 הינו, כדלהלן:

אזור	טוב	בינוני	שכונות
שווי קרקע לחדר	$ 7,000	$ 6,000	$ 2,500
שווי קרקע למ"ר מבונה	$ 280	$ 240	$ 100
	₪ **254**	₪ **218**	₪ 90.79

נכון לחודש מאי 1985 פורט כי הערכים שננקבו בדצמבר 1984 סבירים פחות או יותר גם להיום נראה כי המחלוקת בין הצדדים הינה בהגדרת סיווג אזור הנכס הנדון כאזור "בינוני" או אזור "טוב".
בהיעדר נתוני השוואה מהסביבה הקרובה (שכ' הנכס הנדון), לא מצאתי לנכון להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה שונה מזה שהובא על ידי בהחלטה אחרת שנדונה בפניי (מינוי מס' 3238-2022, גוש 6125 חלקה 324, שד' אברהם 13). לפיכך, לצורכי החלטה זו יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 250 $ המהווה **227** ₪/**מ"ר** (ע"פ שער חליפין של 0.9079 ₪/$), הנמצא בטווח ערכי השווי כפי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים אשר פורטו ע"י הצדדים.

טענות הצדדים ביחס לתכנית מס' רג/מק/340/ג/11 (מועד קובע 30.03.2001)

מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת דירות נוספות על הגג, תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבעו בתכנית מתאר מס' ר"ג/340/ג וממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית ו -2.5% לכל קומה נוספת, סה"כ 16%).

עובדה ראשונה – תוספת זכויות בניה ושטח החלקות לתחשיב הזכויות

א. **שמאיות המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, התכנית הנידונה מרחיבה את זכויות הבניה העיקריות בשיעור של 16% משטח החלקה וממצה את כל ההקלות לשיפור תכנוני, מעלית קומות וניוד זכויות מקומה לקומה. תחשיב שמאי המשיבה נערך לכל חלקה בנפרד בהתחשב בשטח החלקה ברוטו (טרם ביצוע ההפקעה). לצורך קביעת זכויות הבניה בכל אחת מן החלקות התבססו שמאי המשיבה על שטח החלקות הרשום בנסח הטאבו.
המבקשת סבורה, כי שגו שמאי המשיבה עת התבססו על שטחן הרשום של החלקות בהתעלם מהשטחים המיועדים להפקעה לטובת "דרך מוצעת" כפי שנקבע בתכנית מס' ר"ג/340.
בהתאם לכך וכפי שפורט דלעיל, את חישוב זכויות הבניה יש לערוך משטח החלקה נטו לאחר ניכוי השטח המסומן להפקעה.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, התכנית מתירה תוספת 16% (ב-2 קומות נוספות) ברח' בו רוחב הדרך 12 מ' ויותר, כך שזכויות הבניה סה"כ 136% / 146%, בהתאם לגודל המגרש, אומדן ההשבחה לכל חלקה בתכנית הנ"ל הובא בחשבון בהתאם למצבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בנסיבות אלו הרי שניתן להקים מבנה חדש במימוש כולל של 136% עיקרי משטח המגרש, בקיזוז שטחי המדרגות.

בתשובת המשיבה, נטען כי כמפורט במענה דלעיל ובהתאם לשטחי "נטו" לאורך רצף התכנון.

ג. **הכרעה** – התכנית מאפשרת הוספת 2 קומות נוספות מעל מס' הקומות שנקבעו בתכנית מתאר מס' ר"ג/340/ג וממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה וסה"כ תוספת זכויות בניה של 16% (6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית ו-2.5% לכל קומה נוספת * 2 קומות נוספות).
כפי שכבר פורט, במסגרת ההליך הצדדים הגיעו להסכמה לפיה יש להביא בחשבון את שטח החלקות "נטו" לאחר סימון לדרך. לפיכך, שיעור תוספת זכויות הבנייה תחושב משטחי החלקות "נטו".
במקרה הנדון, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין מתודת תחשיב ההשבחה. קרי, התחשיב נערך במתודה של תוספת 16% משטח החלקה לכלל הזכויות המוקנות וזאת בשיטת "הדלתא", בעניין זה קיבלתי את הסכמות הצדדים.

<u>עובדה שניה</u> – **מקדם דחיה ומושע**

א. **שמאיות המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, לגישת שמאי המשיבה שומות מכרעות רבות קובעות אורך חיים כלכליים לתקופה בת 35-55 שנים ולפיכך, על הצד הזהיר נקטו במקדם דחיה בשיעור של 50%.
המבקשת דוחה את משך החיים הכלכליים בו נקטו שמאי המשיבה, משך חיים כלכליים של 35 שנים לבניין מגורים הינו בלתי סביר ואינו עולה בקנה אחד עם משך חייהם הכלכלי של המבנים הנידונים.
כפי שפורט בהרחבה דלעיל, משך חיים כלכליים הינו כ- 70 שנים ולפיכך, נכון למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/11 יש להביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 33.05% (19 שנים, 6%).

בדיון, לגישת המשיבה, גיל הבניינים במועד הקובע הינו כ- 55 שנים. לטענתו, בודדות ההחלטות במרכז הארץ ובוודאי ברחבי העיר רמת גן אשר תמכו בתקופת חיים כלכליים ארוכה יותר.
לעניין זה נבקש להפנות בחוזר להחלטות שמאים מכריעים בעיר רמת גן במסגרתן הובא בחשבון תקופת חיים כלכליים של 70 שנים ואף למעלה מכך:

- במסגרת הכרעתו של מר שלומי יפה ברח' מוריה 2 (גו"ח 6158/697) ברמת גן, נקבע אורך חיים כלכליים של כ- 70 שנים מיום קבלת היתר הבניה. היתר להקמת הבניין דשם ניתן בשנת 1950.
- במסגרת הכרעתו של מר אלי כהן ברח' אבא הילל 118 (גו"ח 6205/414) ברמת גן, נקבע אורך חיים כלכליים של כ- 75 שנים מיום קבלת היתר הבניה. היתרי הבניה להקמת הבניינים דשם ניתנו בשנת 1945.
- במסגרת הכרעתו של מר גיל הרצברג ברח' הפודים 30(גו"ח 6204/61) ברמת גן, נקבע אורך חיים כלכליים של כ- 70 שנים מיום קבלת היתר הבניה. היתרי הבניה להקמת הבניינים דשם ניתנו בשנת 1950. יצוין, כי תקופת החיים הכלכליים אומצה משומת המשיבה דשם.

כפי שצוין משכבר, מקדם הדחיה כולל בתוכו גם את רכיב המושעא בנכס הנדון הכולל 43 בעלי זכויות שונים, בהתאם לכך סבורה המבקשת, כי נכון למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/11 יש להביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 33.05% (19 שנים, 6%).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בהתחשב בשטח המוקנה, האפשרות לממש ממ"דים לדירות הנוספות, תוספת חדרי יציאה לגג ולצידם מרפסות גג, והעובדה שמדובר במבנה וותיק שגילו למעלה מ – 50 שנה, מובילים למסקנה כי המבנה הגיע לתום חייו הכלכליים.
מסקנה זאת מתחזקת בקריאת שומות מכרעות רבות בעיר ר"ג הקובעות את אומדן החיים הכלכליים לתקופות הנעות בין 35 שנה ל – 55 שנה. עם זאת, על הצד הזהיר כנדרש בשומת השבחה אומדן ההשבחה נקבע במקדם של כ – 50%, המבטא דחייה נוספת עד למימוש הזכויות המוצע במבנה מודרני בן 5 קומות.

בתשובת המשיבה, כמפורט בשומת המבקשת עצמה, בנייני המגורים שבנדון הוקמו בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת. בנסיבות אלו, גילם של בניינים אלו במועד הקובע לתכנית הינו כ - 55 שנה בודדות ההחלטות במרכז הארץ, בוודאי ברחבי העיר ר"ג, אשר תמכו בתקופת חיים כלכליים ארוכה יותר. חזקה כי בבניין שבנדון תקופה זו חייבת להיות "החסם העליון", נשוב ונפנה להחלטותיו המנומקות של השמאי המכריע בתיק דנן, אשר קבע פעם אחר פעם את תקופת החיים הכלכליים בגבולות של עד 55 שנה.
נדגיש כי גם מקדם הדחיה בשומת המשיבה בגובה 50% הובא בזהירות, מעבר לנדרש, טענת המבקשת כי משך החיים הכלכליים הראוי לבניין דומה הינו כ – 70 שנים, אינה עולה בקנה אחד עם החלטות שמאים מכריעים בסביבה, למעט מקרי קיצון בודדים. תימוכין נמצאו גם בהחלטות שמאים מכריעים נוספים, בניהם זו של הגב' לילך בן פורת בסמוך לנכס הנדון (גו"ח 889-888/6158).
בנסיבות אלו, הרי שעסקינן במקרקעין זמינים לבניה באופן מיידי, ואין לקבל את עמדת המבקשת.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, לעמדת המבקשת, יש להביא בחשבון כי אורך החיים הכלכליים של המבנים הינו כ-70 שנה ומכאן כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של **33.05%** (19 שנים, 6%).
לעמדת המשיבה, המבנים סיימו את תקופת החיים הכלכליים, אולם למען הזהירות יש להביא בחשבון מקדם דחייה למימוש הזכויות בשיעור של **50%** (מבטא 12 שנים, 6%).
כעולה מהמפורט לעיל, אין כל מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא מקדם דחייה למימושן של הזכויות, המחלוקת הינה בעניין גובה המקדם.
כאמור, אורך החיים הכלכליים של מבנה מושפע ממצבו הפיזי ומזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות אשר קיימות בו, כלומר ייתכן מצב שבו מצבו הפיזי של המבנה טוב אולם בעקבות תכנית חדשה שהוסיפה זכויות בנייה משמעותיות, יסתיימו חייו הכלכליים. במקרה זה, למרות שהמבנה הקיים יכול לעמוד על תילו עוד שנים רבות, ההנחה כי הערך הכלכלי בהריסת המבנה כה גבוה עד כדי כך כי השימוש המיטבי הינו הריסתו וזאת ללא קשר למצבו הפיזי.
מנגד, ייתכן מצב שבו מצבו הפיזי של המבנה רעוע (נצברו פחתים פיזיים, תכנוניים, פונקציונאליים) ולא קיימות זכויות בנייה נוספות כלל. במצב דברים שכזה, אורך הכלכליים של המבנה ימשך עד ליכולתו המקסימלית של המבנה לעמוד על תילו. קרי, הריסת המבנה תתבצע רק בלית ברירה (לרבות היותו מבנה מסוכן).
במקרה הנדון, ההנחה הינה כי המבנים הקיימים על החלקות נבנו בשנת 1948 וזאת בהתאם למפורט בדברי ההסבר לתכנית רג/1591 (מס' 506-0222778).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בהתאם להכרעתי לעיל, בעניינה של תוכנית מס' ר"ג 340/ג (ראה עמ' 56 להחלטה), סברתי כי אורך החיים הכלכליים של המבנים הינו כ-60 שנים.

ההנחה המקובלת הינה כי המבנים תוכננו לתקופת חיים של 50-55 שנה ומכאן כי בשנים הראשונות לבניית המבנים ההנחה הינה כי זהו גם אורך החיים הכלכליים. אולם, במרוצות השנים נראה כי רבים המבנים שנותרו לעמוד על תילם גם אחרי 50 ו-70 שנה והגורם המביא לסיום החיים הכלכליים הינו אישורן של זכויות בנייה נוספות (בהיקף משמעות) או סכנת קריסה ואף קריסה בפועל (מקרים בודדים בתקופה שבה אנו נמצאים עכשיו).

להזכיר כי בהתאם להלכת "פמיני"[23], בבואנו לבחון את מקדם הדחייה לתכנית מסוימת, אנו נדרשים לחזור למועד הקובע שהינו 30.03.2001 ולהעריך את מקדם הדחייה על סמך האירועים הידועים עד למועד זה.

כאמור, בשנת 2001 המבנים הקיימים הינם כבני 53 שנה, ההנחה הינה כי מצבם הפיזי איננו טוב אולם, אנו רואים כי ניתן להמשיך להתגורר בהם, לא הוצגו בפני כל אסמכתאות (אם ישנם) כי בשנת 2001 נשקפה סכנה למבנים. כלומר, למרות שהתכנון המקורי הינו לתקופת חיים של כ- 50-55 שנה ניתן להמשיך להתגורר במבנים תקופה נוספת (ואפילו עד היום - 76 שנה לאחר בנייתם, עדין מתגוררים דיירים במבנים אשר עומדים על תילם).

עוד יוער, בשנת 2001 טרם אושרה תמ"א 38 (לראשונה בשנת 2005) ו/או תכניות נוספות להתחדשות עירונית. רוצה לומר, כי תוספת זכויות בשיעור של 16% בשילוב זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בחלקות איננה בהכרח מהווה תמריץ מספק להריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים. כמו כן, בהתחשב בגילם הכרונולוגי של המבנים הקיימים לא קיימת גם כדאיות לתוספת זכויות בנייה (מבלי לחזק את המבנים הקיימים על מנת להאריך את תקופתם הכלכלית).

לפיכך, בנסיבות העניין, למען הזהירות בלבד, קיבלתי את עמדת המשיבה למקדם דחייה של 50% המבטא 12 שנים, 6%. קרי, יובא בחשבון מקדם דחייה **0.50** (דחייה של 12, 6%).

עוד יוער, מקדם זה איננו מהווה את היתרה לאורך החיים הכרונולוגי של המבנים כפי שנקבע בתוכניות עבר (ר"ג/340/ג), ההנחות שהובאו בחשבון בתוכניות עבר מתחקות אחר הלך הרוח ששרר באותה תקופה / אותו מועד קובע (למיטב ההבנה). המקדם שבנדון צופה פני עתיד נכון למועד הקובע (30.03.2001) ולפיכך למען הזהירות קיבלתי את עמדת המשיבה בנסיבות העניין.

<u>עובדה שלישית</u> – הפחתה למורכבות משפטית ופינוי פולש

א. שמאיות המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, נכון למועד הקובע (החל משנת 1992) בנכס הנדון קיים פולש המחזיק ביחידת דיור הממוקמת בקומת הקרקע בבניין המגורים הבנוי על חלקות מס' 884-883. ברי לכל, כי לצורך ניצול זכויות הבניה נדרש בהכרח הליך משפטי לסילוקו של הפולש, הליך משפטי של מס' שנים ואי הוודאות בגינו.

בהתאם לכך סבורה המבקשת, כי במסגרת תחשיב ההשבחה לחלקות מס' 884-883 הנדונות מתחייב להביא בחשבון מקדם הפחתה למורכבות משפטית ואי וודאות לפינוי הפולש בשיעור של 90%, זאת על הצד השמרני.

[23] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בדיון, לגישת שמאי המשיבה אין לאפשר למבקשת לאחוז את המקל משני קצותיו. ככל וה"ה שמעון צפר היה מוגדר כפולש הרי שהחוק והפסיקה קבעו פעם אחר פעם שאין לעודד עבירות בניה ואין לתת תמריצים. לגישת שמאי המשיבה, במקרה זה יש להפחית לכל היותר את עלויות ניהול ההליך לפינוי הפולש. המבקשת דוחה את טענת שמאי המשיבה אשר מנוגדת לפסיקה הרווחת וכן לאמור בתוספת השלישית לחוק התו"ב.

ברי, כי בעת קביעת ההשבחה, יש לקבוע את שווי השוק של המקרקעין בראיה של רוכש סביר נכון למועד הקובע. נכון למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/11 קיים פולש בנכס הנדון ולפיכך יש להביא בחשבון כי לצורך ניצול הזכויות נדרש בהכרח הליך משפטי לסילוקו של הפולש, הליך משפטי אשר אורכו הינו מס' שנים הגורר עלויות, אי וודאות ודחיה.

בהתאם לכך סבורה המבקשת, כי במסגרת תחשיב ההשבחה לחלקות מס' 884-883 מתחייב להביא בחשבון מקדם הפחתה למורכבות משפטית ואי וודאות לפינוי הפולש בשיעור 90%, על הצד השמרני.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, לא ניתנה כל התייחסות בעניין זה. **בתשובת המשיבה**, נטען כי אין לאפשר למבקשת לאחוז במקל משני קצוותיו. ככל וה"ה שמעון צפר מוגדר כפולש למקרקעין (כפי שקובעת המבקשת לאורך כל חוות דעתה), הרי שהחוק והפסיקה קבעו פעם אחר פעם שאין לעודד עבירות בניה ואין לתת לו תמריצים, בוודאי שלא על חשבון הקופה הציבורית. במקרה זה יש להפחית לכל היותר את עלויות ניהול הליך לפינוי הפולש, אשר אין מניעה להריצו במקביל לתכנית בקשה להיתר בזמנים חופפים.

ככל והצדק עם ה"ה שמעון צפר, אשר טען במסגרת תביעה לסילוק יד כי הוא רכש את זכויות החכירה ביחידתו כדין, ואף מחזיק באישורי זכויות ובהיתר בניה מאת האגודה השיתופית לשיכון בר"ג, הרי שהוא נמנה כדייר מהמניין. במקרה זה אפשר יהיה לבטא את שווי דירתו במצב הקודם אולם אין לבטא הפחתות כלשהם למימוש הזכויות.

כך או אחרת, מקדם ההפחתה שהובא בחשבון בשומת המשיבה אף זהיר ושמרני מעבר לכל נדרש ובתקופת הדחייה המחושבת ניתן להשלים את ההליך המשפטי ללא כל צורך בהפחתות נוספות.

בדיון, לטענת המבקשת בגין הפולש יש הליך ארוך הכולל עלויות, דחיה וכיוצ"ב ולמרות שהוא נמצא פיזית רק על חלקה אחת, ההפחתה ניתנה לשתי החלקות (10% לשתי החלקות) והיא ניתנה בכל התוכניות, גם ג/11, ג/19, ג/15.

בתכנית הפינוי-בינוי ניתנה הפחתה נוספת שוב פעם, הפעם 15% בגין אי וודאות, מושע, פינוי פולש בשביל לכמת זאת לכסף, אותו "הליך" הביא למעלה מעשרה מיליון ₪ הפחתה משווי המגרש ומכאן להתייחסות המשיבה: מפנה שוב לתשובת המשיבה שאסור לעודד עבירות בניה בהיטל השבחה אני מדגיש כי אותו "פולש" מצהיר בתביעה שיש לו הסכמי רכישה והיתרים והוא דייר מן המניין.

נניח לצורך העניין כי כדי לפנות את הפולש (אם הוא פולש) עולה מיליון ₪ ונזכיר כי הוא מחזיק רק בדירת 30 מ"ר ואם הוא פולש אין לו זכויות נוספות בפינוי – בינוי, לכל היותר נפחית דירת 30 מ"ר אלטרנטיבית במקום אחר וניתן לו, למה להפחית 10 מיליון ₪? על זה כתב ארז כהן בהחלטתו בגוש 6927 חלקה 29 ואני מצטט: *"עלות הפינוי זהה בשני מצבי התכנון ולכן לא משפיעה על ההשבחה ולא תובא בחשבון"*. בנוסף, בשים לב, שאותו הליך ארוך ומסורבל התחיל בתביעה שהגישו היזמים ביולי

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

2018, שנה וחצי אחרי אישורה של התכנית והסתיים 4 חודשים לאחר מכן, כלומר אני לא יודע אם מדובר בפולש או לא, אבל בוודאי שאין פה סיבה להפחתות של מיליוני שקלים כפי שנעשה.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, ההנחה הינה כי מימוש זכויות הבנייה הנוספות מכוחה של תכנית מס' רג/מק/340/ג/11 יעשה רק בהגיעם של המבנים לתום חייהם הפיזיים/הכלכליים ע"י הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים.

קרי, מקדם הדחייה שהובא בחשבון איננו משקף רק את זמן ההתארגנות של דיירי הבניין בצורה וולונטרית כפי שמתבצע במצב שבו קיימת כדאיות כלכלית במימוש הזכויות ע"י הריסת המבנים הקיימים, אלא מקדם זה משקף גם את הזמן הפיזי/כלכלי שנותר למבנים לעמוד על תילם כפי שרואה זאת לנגד עיניו "הקונה הסביר" או "הדייר הסביר" במועד הקובע (30.03.2001).

משכך, קיומו של פולש, ככל שישנו (אם ישנו)[24], איננו משפיע על אורך החיים של המבנה וככל שקיימת השפעה בגין מורכבות משפטית בעניין זה, הרי כי לנוכח תקופת הדחייה שהובאה בחשבון (12 שנה) הנני סבור כי אין להביא בחשבון תקופת דחייה נוספת. קרי, הסדרת עניין זה לכל היותר הינה בחפיפה לתקופת הדחייה שהובאה בחשבון. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין זה.

בהתייחס לטענת המבקשת בעניין הפחתה למורכבות משפטית בגין קיומו של פולש יכולה להיות רלוונטית רק תחת הנחה כי השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הריסת המבנים הקיימים ובנייתם מחדש (וזאת מבלי להביע עמדה לעת עתה לאפשרות זו). משנקבע במקרה הנדון (ואף לעמדת הצדדים) כי השימוש המיטבי הינו השארת הבינוי הקיים, אין כל רלוונטיות להפחתה נוספת בגין מורכבות משפטית מעבר להפחתה אשר ניתנה בגין דחייה עד לתום החיים הפיזיים/כלכליים של המבנים בחלקות הנדונות.

בנוסף, בהלכת אברמוביץ[25] נקבע ע"י בית המשפט העליון בסע' 16, כדלקמן: *"..... סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין "במצב החדש" היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי (אף כי, כאמור, לצורך שומת ההשבחה תובא בחשבון עליית שווי שמקורה בפעולה התכנונית בלבד). **יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת "המצב החדש", בין מול גורמים פרטיים** ובין מול רשויות התכנון....."* (ההדגשה אינה במקור).

במילים אחרות, הוצאות ההסדר עם הדייר הפולש אינן מעוגנות כלל בהוראות התכנית, עניין זה מהווה התחייבות שנוטלים על עצמם בעלי הזכויות (באמצעות יזם) מול גורם פרטי לצורך "יצירת מצב חדש", לפיכך, מדובר בהוצאה חיצונית שאין להביאה בחשבון בהתאם "להלכת אברמוביץ". עוד יוער, בעניינו של היטל השבחה, אין הקופה הציבורית נושאת בנטל בגין עניינים פרטיים בנכס במילים אחרות, למעשה המבקשת רוצה כי הקופה הציבורית תשא בעלויות בגין פולש בחלקתה.

---

[24] בהתאם למפורט בהעתק הסדר פשרה בת"א 38141-07-18 תוספת לחוזה פינוי בינו שנערכה ונחתמה ביום 27.12.2018, טענת הפולש הינה כי מאז 17.12.1992 הוא רכש את זכויות החכירה ביחידה המשמשת למגורים בשטח של כ-30 מ"ר בקומת הקרקע ברח' עוזיאל 13 וכי יש בידיו אישור זכויות מאת בעלי החלקות. כלומר, לא נקבע ע"י בית משפט באופן נחרץ כי אכן מדובר בפולש, ייתכן ומשיקולים כלכליים של ניהול ההליך הוחלט להגיע עמו להסדר פשרה מבלי לקבוע מסמרות בעניין זה.

[25] רעא 147/14, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>עובדה רביעית</u> – שווי מ"ר מבונה

א. שמאיות המבקשת – כעולה מהממורט בחוות דעת המבקשת, לצורך קביעת אומדן שווי מ"ר מבונה התבססו שמאי המשיבה על 7 שומות מכרעות שנערכו בגוש 6205 ומהן הגיעו לכלל דעה, כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 4,000 ₪/מ"ר.

המבקשת דוחה את השווי בו נקטו שמאי המשיבה. נבהיר, כי קיימות החלטות שמאים מכריעים לתכנית הנידונה אשר נערכו, בין היתר, לנכסים הממוקמים בגוש הנדון המעידות על ערכי שווי הנמוכים מאלו בהם נקטו שמאי המשיבה.

<u>להלן פרטי החלטות שמאים מכריעים במסגרתן נקבעו ערכי שווי לתכנית הנידונה</u>:

- במסגרת החלטתו של מר דוד דדון ברח' המבדיל 22,24,26 (גו"ח 6204/408-410) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 3,500 ₪/מ"ר, למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/11.
- במסגרת הכרעתה של הגב' דנה שיחור ברח' יהודה הנשיא 16,18 (גו"ח 6158/1136-1137) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 3,400 ₪/מ"ר, למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/11.
- במסגרת הכרעתה של הגב' דורית פריאל בחורגין 39 (גו"ח 6158/608) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 3,550 ₪/מ"ר, למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/11.
- במסגרת הכרעתו של מר משה נדם ברח' חצור 20 (גו"ח 6158/847) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 3,700 ₪/מ"ר, למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/11.
- במסגרת הכרעתו של מר אמנון נזרי ברח' אשתאול 5 (גו"ח 6204/289) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 3,500 ₪/מ"ר, למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/11.
- במסגרת הכרעתו של מר יעקב פז לנכס הממוקם ברח' הרא"ה 207ב' (גו"ח 6145/1499) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 3,745 ₪/מ"ר, למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/11.

בהתאם לעיל סבורה המבקשת, כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע הינו **<u>3,500 ₪/מ"ר</u>**.

בדיון, לגישת שמאי המשיבה, מסד הנתונים בשומת המבקשת הינו שגוי ומטעה ומפנים בחוזר לאותה החלטה של הגב' דנה שיחור בגו"ח 6158/1136. כמו כן, מפנים שמאי המשיבה ל- 3 שומות מכרעות נוספות המחזקות לגישתם את טענתם. ראשית, טענת שמאי המשיבה אינה במקומה וזאת כי המדובר על אותה שומה מכרעת של הגב' שיחור. שוב, שמאי המשיבה בוחר להתעלם שוב ושוב מן הטענה הראשית בחוות דעתנו לפיה השומות המכרעות המפורטות בשומתו אינן רלוונטיות ומובילות להטעיית הקורא לאור ייעוד קרקע שונה לחלוטין. המבקשת מפנה את השמאי המכריע בשנית לשומות המכרעות המפורטות בסעיף 10.4ד' לחוות הדעת.

<u>להלן התייחסותנו לשומות המכרעות אותן ציינו שמאי המשיבה</u>:

- ביחס להחלטתו של השמאי המכריע דכאן ברח' אסף 32 אותה מציין שמאי המשיבה יודגש, כי מעבר למקדם התאמה למיקום אותו יש לבצע נדרש בהכרח גם התאמה לייעוד הנכס ממגורים ב' למגורים ג'. לראיה, מפנה לחלק ממסד הנתונים עליו התבסס השמאי המכריע דכאן.

ככל וייעוד הקרקע לא היה רלוונטי ברור לכל, כי השמאי המכריע דכאן לא היה מציין זאת בהחלטתו ו/או בוחר להתבסס על החלטות בייעוד קרקע זהה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- ביחס להכרעתו של מר שלומי יפה בגו"ח 6158/697 ציין השמאי המכריע, כי לאחר שבחן את ערכי השווי ובהתחשב בהסכמת הצדדים אימץ את השווי המוסכם.
- ביחס להכרעתו של מר גיל הרצברג בגו"ח 6204/61 כפי שפורט והוצג לעיל, קיימת הסכמה בין הצדדים לכל התכניות (למעט התכנית האחרונה) ולפיכך, אימץ השמאי המכריע את קביעתם.

בהתאם למקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **3,500 ₪/מ"ר** למועד הקובע לתכנית מס' רג/340/ג/11.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בהתאם לשומות מכריעות בסביבת הנכס שווי מ"ר מבונה הינו **4,000 ₪ / מ"ר.**

לתימוכין מפנה לסקירת 8 החלטות שמאים מכריעים.

בתשובת המשיבה, נטען כי גם במקרה שבנדון מוצג ע"י המבקשות מס"ד נתונים שגוי ומטעה המקשה על מתן תשובה זו ומחייב בדיקה יסודית של כל פרמטר המוטמע בה.

להמחשה במקום ערכי השווי בהחלטתה של השמאית המכריעה דנה שיחור ברח' יהודה הנשיא 16 - 18, אשר קבעה את שוויו של מ"ר מבונה בדומה לעמדת המשיבה בסך של 4,000 ₪ למ"ר, הוצג באופן בולט עמדת שמאי המבקשים לפיו שווי מ"ר מבונה הינו 3,400 ₪ למ"ר, כאילו זו הקביעה בהחלטה. דיי בהחלטה זו המוצגת ע"י המבקשת בעצמה בכדי לתמוך בעמדת המשיבה.

כמו בתשובתנו לעניין אומדני השווי שנקבעו בתוכניות קודמות, נדגיש כי גם לעניין השווי בתכנית זו, ניתן לאתר את מיעוט החלטות הקיצון שקבעו ערכי שווי נמוכים יותר, אולם אלו בוודאי שאינם משקפים את שווי השוק הראוי כמוצע המדגם, בהתאמות הנדרשות.

תימוכין נוספים לערכי השווי הראויים ניתן לראות בהחלטותיו של השמאי המכריע בתיק דנן ובהחלטות שמאים מכריעים נוספים מעבר למוצג בשומת המשיבה, כדלקמן:

- בהחלטה של השמאי המכריע בתיק דנן, לנכס הממוקם ברח' אסף 32 (6206/34), המהווה רחוב מבוקש בעיר, נאמד שוויו של מ"ר מבונה למגורים למועד קובע של תכנית זו בסך של 4,500 ₪ בהינתן מקדם התאמה למיקום המקרקעין שבנדון, ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה נתמכים בערכי השווי הנ"ל.
- בהחלטת השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה לנכס הממוקם בסמוך למקרקעין שבנדון, ברחוב מוריה 2 גו"ח 6158/697 נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע בסך של 950 $, אשר מובילים בהמרתם לסך של 3,909 ₪.
- בהחלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג לנכס הממוקם ברחוב הפודים 30 גו"ח (6204/61) נקבע שוויו של מ"ר מבונה למועד קובע של תכנית זו בסך של 950 $, אשר מובילים בהמרתם לסך של 3,909 ₪.

בשקלול הנתונים, לאור מיקום המקרקעין שבנדון ובהתאם למפורט לעיל, לא מצאנו לנכון לשנות את ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, קיימות עסקאות השוואה ממבני הנכס הנדון אשר נערכו בקרבה למועד הקובע, כדלקמן:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תאריך	גו"ח	תמורה	כתובת	שטח רשום	שווי מ"ר מבונה
18/05/2000	6158/881	₪ 482,444	עוזיאל 15	50	₪ 9,649
16/06/2000	6158/883	₪ 397,215	עוזיאל 13	35	₪ 11,349
19/10/2000	6158/882	₪ 378,120	עוזיאל 15	60	₪ 6,302
03/05/2001	6158/883	₪ 534,834	עוזיאל 13	48	₪ 11,142
02/07/2001	6158/883	₪ 437,327	עוזיאל 13	50	₪ 8,747
ממוצע שווי מ"ר בנוי בסביבה					₪ **9,438**
ממוצע שווי מ"ר בנוי בסביבה מתואם - יחס ברוטו נטו 10%					₪ 8,580
בניכוי יזמות שחוקה (10%)					₪ 7,800
בניכוי מע"מ (17%)					₪ 6,666
בניכוי עלויות בניה המגלמות פחת פיזי/תכנוני/פונקציונלי (₪ 3,000)					₪ **3,666**

ביאורים

- השטחים בעסקאות ההשוואה הינם שטח רשום, הובאה בחשבון התאמה ליחס ברוטו/נטו בשיעור 10%.
- "בחילוץ" שווי מ"ר מבונה הובאו הפחתות הבאות: מע"מ 17% (בהתאם למועד העסקאות), יזמות שחוקה 10%, עלויות בניה ברוטו בגילום עלויות עקיפות ושטחי שירות בסך 3,000 ₪.
- בעניין המע"מ: בהתאם לפס"ד בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים, נקבע כי בשוק מעורב ינוכה רכיב המע"מ.

להלן החלטות שמאים מכריעים באזור מגורים ג':

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	יעוד	שווי מ"ר מבונה
אריה אריאל	גרשום 9	6186/350	מגורים ג'	₪ 4,300
דורית פריאל	גרשום 13	6186/79	מגורים ג'	₪ 4,000
שושי שרביט שפירא	גרשום 11	6186/78	מגורים ג'	₪ 3,982
ארז כהן	פנקס 12-14	6186/438,55	מגורים ג'	₪ 3,700
אמנון נזרי	גרשום 5	6186/75	מגורים ג'	₪ 3,773
דוד דדון	המבדיל 22,24,26	6204/408-410	מגורים ג'	₪ 3,500
דנה שיחור	יהודה הנשיא 16,18	6158/1136-1137	מגורים ג'	₪ 3,982
משה נדם	חצור 20	6158/847	מגורים ג'	₪ 3,773
אמנון נזרי	אשתאול 5	6204/289	מגורים ג'	₪ 3,500
יעקב פז	הרא"ה 207ב	6145/1499	מגורים ג'	₪ 3,745
גבע בלטר	חרות 17, 19	6205/500,501	מגורים ג'	₪ 4,000
שושי שרביט שפירא	מעלה השואבה 5 ו-7	6205/381,383	מגורים ג'	₪ 4,115
שמואל רוזנברג	המעפיל 6	6205/369	מגורים ג'	₪ 3,300
אלי כהן	אבא הלל 18	6205/414	מגורים ג'	₪ 3,982
בצלאל קציר	חרות 51	6205/416	מגורים ג'	₪ 4,000
דוד טיגרמן	סטרומה 3	6205/347	מגורים ג'	₪ 4,115
בועז קוט	סטרומה 4	6205/329	מגורים ג'	₪ 4,000
ממוצע				₪ **3,869**

ממוצע משוקלל

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם חלק יחסי
ממוצע עסקאות השוואה	₪ 3,666	0.6
החלטות שמאים מכריעים	₪ 3,869	0.4
ממוצע משוקלל (במעוגל)		₪ **3,750**

מהמפורט לעיל, לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים ובהתבסס על עסקאות מכר בחלקות הנדונות והחלטות שמאים מכריעים יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **3,750** ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>טענות הצדדים ביחס לתכנית מס' רג/מק/340/ג/19</u> (מועד קובע 12.12.2005)

<u>מהות ההשבחה</u> – ביטול חובת תחשיב 48 מ"ר (12 מ"ר X 4 קומות) מתוך חדרי המדרגות כשטח עיקרי.

<u>עובדה ראשונה</u> – **השימוש הטוב והיעיל**

א. **שמאיות המבקשת** – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, לטענת שמאי המשיבה השימוש הטוב והיעיל הינו קרקע ריקה ופנויה וכי המבנה סיים את חיו הכלכליים.

יובהר זה עתה, כי טענת שמאי המשיבה נטענה בעלמא וללא כל תימוכין ורק בשל זאת יש לדחותה על הסף. לעניין זה, נבקש להפנות את השמאי המכריע לשומתה המכרעת של הגב' לילך בן פורת שנערכה ברח' עוזיאל 7 (גו"ח 6158/888) ברמת גן, הממוקם בסמוך לנכס הנדון במסגרתה, בחנה השמאית המכריעה מהו השימוש הטוב והיעיל, נכון למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/19.
בהתאם למוכח לעיל, השימוש הטוב והיעיל בחלקות הנידונות נכון למועד הקובע הינו הותרת הבינוי הקיים ולא כקרקע ריקה ופנויה.

בדיון, לגישת המשיבה, המבקשת טוענת כי המבנה טרם הגיע לתום החיים הכלכליים ובאופן תמוהה נשענת על החלטתה של הגב' לילך בן פורת התומכת לגישתו בעמדת המשיבה לעניין אורך החיים הכלכליים. לגישת שמאי המשיבה, לצורך קביעת השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם בהחלטתה של הגב' בן פורת הובא בחשבון שווי דירה בנויה בסך של $120,000 בעבור 18 יח"ד בשטח בנוי של 1,191 מ"ר המשקף לגישתו דירה ממוצעת בשטח של 66 מ"ר, זאת בשונה מדירות המגורים בנכס הנדון דכאן בהיקף של 43 יח"ד בשטח בנוי של 2,441 מ"ר המשקף שטח דירה ממוצעת של 56.5 מ"ר. בהקבלה לגישתו, מתקבל שווי דירה ממוצעת בנכס הנדון לפי החלטתה של הגב' בן פורת בסך של $100,000. בסיפא של סעיף זה, טוען שמאי המשיבה כי בחינת השווי בשומתה של הגב' בן פורת נערכה בחסר כך למשל איננה כללה אפשרות כלכלית לתוספת ממ"דים.
ויוטעם זה עתה, כי טענות שמאי המשיבה אינן מדויקות כלל ואינן עולות בקנה אחד עם מאפייני הנכס הנדון ועם החלטתה של הגב' בן פורת כפי שיפורט להלן: יוער, כי שמאי המשיבה דכאן היה צד להליך מושא הכרעתה של הגב' בן פורת וטען, כי: *"במועד הקובע הבית כבן 50 שנים, בנוי 2 קומות וותיק ולא מנצל את מלא זכויות הבניה. שטחו הבנוי כ- 1,191 מ"ר, זכויות בניה אפשרויות גבוהות יותר, וניתן לשלב גם חדרי גג. בנסיבות אלה הגעתי למסקנה כי המבנה הגיע לתום חייו הכלכליים"*. תחילה יצוין, כי כפי שפורט טענה זו נדחתה ולא התקבלה.
כמו כן, טענתו של שמאי המשיבה כי דירות המגורים מושא החלטתה של הגב' בן פורת הוקמו עשור לאחר דירות המגורים בנכס הנדון הינה טענה שגויה ואינה עולה בקנה אחד עם דבריו בהכרעתה של הגב' בן פורת: *"הנכס שבנדון מהווה בניין מגורים שהוקם באמצע שנות ה- 50 של המאה הקודמת. את הבחינה לתום החיים הכלכליים של המבנה יש לבצע לכל תוכנית, נכון למועד הקובע ולעובדות הידועות באותו מועד. כמו כן תום החיים הכלכליים של המבנה הינו כפונקציה של מאפייני השכונה (כאשר בשכונת יוקרה החיים הכלכליים קצרים יותר), גיל המבנה, קיבולת הבניה הקיימת וז"ב המוקנות"*. יצוין, כי ככל והבניין הנדון הוקם באמצע שנות ה- 50, אזי, ככל הנראה ההיתר להקמתו ניתן בשלהי שנות ה - 40. יודגש, כי בשונה מהנכס מושא הכרעתה של הגב' בן פורת הכולל בינוי דו קומתי שאינו מנצל את מרבית זכויות הבניה, הנכס דכאן כולל בינוי בן 3 קומות ובסה"כ 43 יח"ד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

לפיכך, הנ"ל מגדיל באופן משמעותי את אורך החיים הכלכליים ואת אי הכדאיות בהריסתו. מעבר לכך יצוין, כי השמאית המכריעה קבעה דחיה עד לשנת 2013 (משקף אורך חיים כלכליים של כ-60 שנים בתוספת גורם המושע), קרי, כלל התכניות בהן חויבה המבקשת דשם נקבעו בהתבסס על השווי הבנוי כשימוש הטוב והיעיל ובהתחשב במקדם דחיה לתום החיים הכלכליים.

ביחס לטענת שמאי המשיבה, כי יש לבצע התאמה לשווי דירה מ- 120,000$ ל- 100,000$ לאור שטח דירתי יצוין, כי טענה זו שגויה בבסיסה ועדיף ולא הייתה נטענת מלכתחילה.

הכרעתה של הגב' בן פורת מתייחסת לשטח דירתי ממוצע בטווח שבין 55-50 מ"ר, בדיוק כמו בנכס הנדון דכאן כאשר שטח ממוצע הינו כ - 56.5 מ"ר לפי דברי שמאי המשיבה לעיל.

בהתאם למוצג לעיל יש לדחות את טענת שמאי המשיבה אשר שגויה בבסיסה. המבקשת דכאן ערכה את בחינת השימוש הטוב והיעיל בזהות מוחלטת להכרעתה של הגב' בן פורת. יצוין, כי ככל ולשמאי המשיבה טענות בדבר תחשיבה של הגב' פורת היה עליו לפנות לוועדת הערר משלא עשה כן, שומתה של הגב' בן פורת הינה שומה חלוטה. למעלה מכך יצוין, כי לאור מאפייני הבינוי הקיים בחלקה המנצל היקף זכויות בניה בשיעור גבוה יותר, היקף יח"ד המגדיל את המורכבות והמושעא הימצאותו של הפולש וכיוצ"ב לא קיימת כדאיות כלכלית להריסת המבנה ויש להביא בחשבון תקופת חיים כלכליים של 70 שנים, על הצד הזהיר.

זאת ועוד, טענת המשיבה כי ערכי השווי במצב החדש של הגב' בן פורת לא הביאו בחשבון, בין היתר ממ"דים ועל כך שגתה יצוין, כי עדיף וטענה זו לא הייתה נטענת. בבחינת ערכי השווי אימצה השמאית המכריעה את שווי הקרקע בשומת המשיבה בסך של 950$. טרם קביעת מקדם התאמה למיקום נחות. כמו כן, ברי לכל כי ערכי השווי מגלמים את האפשרות להקמת ממ"ד וכיוצ"ב.

בהתאם לכל המקובץ לעיל, יש לדחות את טענה שמאי המשיבה על הסף ולקבוע כי הותרת הבינוי הקיים ב- 2 מצבי התכנון מהווה את השימוש הטוב והיעיל.

לעניין זה, נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לנקודה מהותית השומטת את הקרקע תחת טיעוני שמאי המשיבה בנוגע לתום החיים הכלכליים לפיה, אף בתחשיבי המשיבה שנערכו לשווי המצב הקודם בתכנית רג/1591 בחלופה של קרקע ריקה ופנויה ובחלופה של השווי הבנוי (בניינים הקיימים) הגיע לכלל דעה, כי נכון למועד הקובע 03.05.2017 השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הינו הבינוי הקיים ולא קרקע ריקה ופנויה. אזי נשאלת השאלה, כיצד במועד הקובע בשנת 2005 כ- 12 שנים טרם המועד הקובע בתכנית רג/1591 לגישת המשיבה המבנים הגיעו לתום החיים הכלכליים?

בהתאם לכל המקובץ לעיל ובהתחשב בבחינת השימוש הטוב והיעיל סבורה המבקשת, כי יש לדחות את זכויות הבניה לתום החיים הכלכליים.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, התכנית מוסיפה זכויות בניה עיקריות בהיקף של 48 מ"ר לכל בניין ומאפשרת המרת שטחי שירות (חדרי מדרגות) ובכך למעשה "משחררת" שטחים עיקריים אלו כשטחים נוספים.

התכנית מאפשרת המרת שטח שירות לשטח עיקרי, ובכך "משחררת" שטחים עיקריים נוספים לטובת הקמת הבניין. במועד הקובע גיל המבנה כ- 57 שנים ונמצא בתום חיו הכלכליים. גם בתכנית זו, בהישען על אותם העקרונות המפורטים דלעיל, אומדן ההשבחה נקבע במקדם של כ – 70% המבטא דחייה נוספת עד למימוש הזכויות המוצע במבנה מודרני בן 5 קומות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בתשובת המשיבה, המבקשת טוענת כי המבנה לא הגיע לתום חייו הכלכליים ובאופן תמוהה נשענת על החלטתה של הגב' לילך בן פורת, שעמדתה דווקא תומכת בגישת המשיבה. בהחלטה זו (סעיף 9.2.3) נטען במפורש, לאחר עיון בשומות מכרעות, כי אורך החיים הכלכליים של נכסים בסביבה נקבע לכל היותר בהיקף של 50 עד 60 שנה, *"כאשר נמצאו שומות שקבעו מניין שנים נמוך יותר"*. במקרה שבנדון, במועד הקובע לתכנית הנ"ל, כבר חלפה תקופה זו כך שהמבנה הגיע לתום חייו הכלכליים. יתרה מכך, שווי דירה בסך של 120,000 $ נקבע בהחלטת בן פורת עבור 18 דירות מגורים בשטח בנוי של 1,191 מ"ר (דירת 66 מ"ר). במקרה שבנדון טוענת המבקשת כי 43 דירות המגורים בנויים בשטח כולל של 2,441 מ"ר, קרי שטח של 56.5 מ"ר ממוצע. בהקבלה, שווי דירה ממוצעת בבניין בהישען על ההחלטה של ה"ה לילך בן פורת שווה 100,000 $.

לא זו אף זו, דירות המגורים הנישומה בהחלטה של בן פורת הוקמו בסוף שנות ה - 50 של המאה הקודמת, כעשור לאחר המועד הקובע למקרקעין נשוא חוו"ד זו. כלומר לערכי השווי הנ"ל יש לבטא עוד הפחתה למצב המקרקעין. גם התאמה לבינוי טורי במקרה שנישום בפנינו, לא זכתה לביטוי כלשהו בערכי השווי. זאת ועוד, ערכי השווי במצב החדש, כמובן בטעות, לא הביאו לידי ביטוי את האפשרות הכלכלית לתוספת ממ"דים, מקדם אקוו' לחדרי הגג, מרפסות הגג וכיוצ"ב. שילוב כלל האלמנטים הנ"ל מוכיח למעלה מכל ספק סביר כי המבנה הגיע לתום חייו הכלכליים, והשימוש המיטבי הינו כמגרש ריק ופנוי. לא בכדי נקבע פעם אחר פעם אורך חיים כלכליים התואם את קביעותיו של כבוד השמאי המכריע בתיק דנן.

בדיון, הצדדים מפנים להחלטת לילך בן פורת, כאשר אצלנו בשנת 1948 הבניינים קיימים ואצל לילך הם עשור לאחר מכן, ראה תצאו"ת ותראה את הפער בין הבניינים הקיימים בהחלטת בן פורת לבין אילו הקיימים במקרה הנדון. אומנם נטען כי הדירות זהות, אבל זכור כי אנו דירות שמרביתן "כלואות" מתחת למפלס הרחוב בבניין רעוע, עלו טענות כי שטח הדירות בהחלטת בן פורת וכאן הינן זהות, אבל יש עובדות ואם נבחן את ההיתר בהחלטת בין פורת ניתן לראות כי השטח גדול יותר שיש עובדות לא צריך להתווכח על נתונים וכיוצ"ב ולכן שהחלטת בן פורת קבעה כי שווי של 120 אלף דולר ליח"ד בנויה אזי ברור כי השווי אצלנו הינו קטן משמעותית.

לגבי המצב החדש, גם כאשר ההחלטה של בין פורת לא קיבלה את הטענה שהמצב החדש צריך לבטא גם את שטחי הממ"ד אני לא רואה סיבה לא להביא בחשבון, המצב החדש צריך לבטא את כל שטחי הבנייה עיקרי, שירות, ממ"ד, מרפסות גג וכיוצ"ב.

ג. הכרעה – תוכנית זו מבטלת את חובת תחשיב שטח חדר המדרגות בסך 48 מ"ר (12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל ק. עמודים) כשטח עיקרי, הלכה למעשה התוכנית מקנה תוספת של 48 מ"ר עיקרי לכל חלקה, 96 מ"ר למבנה הבנוי בקיר משותף על 2 חלקות סמוכות / לכל 2 חלקות במאוחד.

במקרה הנדון, המחלוקת בין הצדדים הינה בשאלה האם המבנים הגיעו לתום חייהם הכלכליים? לעמדת המבקשת, השימוש הטוב והיעיל בחלקות הנדונות נכון למועד הקובע הינו הותרת הבינוי הקיים ולא כקרקע ריקה ופנויה.

לעמדת המשיבה, במועד הקובע גיל המבנים כ- 57 שנים ונמצאים בתום חייהם הכלכליים ואומדן ההשבחה נקבע במקדם דחייה עד למימוש הזכויות המוצע במבנה מודרני.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

אין מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא בחשבון את זכויות הבנייה הנוספות בדחייה. קרי, למרות שהמשיבה מביאה בחשבון כי המבנים הגיעו לתום חייהם הכלכליים, זכויות הבנייה הובאו במקדם דחייה (לעמדתה מקדם הדחייה מבטא דחייה עד למימוש הזכויות המוצע במבנה מודרני בן 5 קומות) ומכאן כי גם לעמדת המשיבה אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנים הקיימים בסמוך למועד הקובע ומכל מקום הזכויות אינן זמינות למימוש במבנה הקיים אלא רק בהריסת הקיים ובבינוי החדש.

כפי שפורט בהרחבה לעיל, בהכרעתי בעניינה של תוכנית **רג/מק/340/ג/11** (30.03.2001, ראה עמ' 67-68 להחלטה זו) אורך החיים הכלכליים של מבנה מושפע ממצבו הפיזי ומזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות אשר קיימות בו, כך שגם אם המבנים הגיעו לתום חייהם הכלכליים אינני סבור כי השימוש המיטבי הינו הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים, זאת לנוכח העבודה כי זכויות הבנייה הנוספות מכוחה של תכנית מס' רג/מק/340/ג/19, יחד עם זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות מכוחן של תוכניות קודמות אינן בהכרח מקימות כדאיות כלכלית בהריסה ובניה ומחדש.

במועד הקובע הנדון (12.12.2005) אנו מצויים בתחילתה של תמ"א 38 עוד בטרם ניתנו היתרי הבנייה הראשונים מכוחה וטרם הפנמתה ע"י השוק בצורה רוחבית.

ביום 18.05.2005, כחצי שנה טרם המועד הקובע בענייננו, אושרה לראשונה תמ"א 38 שכללה הוראות לחיזוק מבנים קיימים בלבד (לא הריסה ובניה מחדש), עניין המגביר את התמריץ להשארת הבינוי הקיים כל עוד המבנים עומדים על תילם באופן שאיננו מסכן את הדיירים השוהים בהם (יוער, כי לא הוצגו בפניי כל אסמכתאות בעניין בטיחות המבנים נכון למועד הקובע).

לפיכך, בנסיבות העניין, ובהמשך לקביעתי בעניינה של תוכנית מס' רג/מק/340/ג/11 לעיל (ראה עמ' 67-68 להחלטה) על אף שמדובר במבנים בני כ-57 שנים יובא כי השימוש המיטבי בנכס הנדון נכון למועד הקובע (12.12.2005) הינו השארת הבינוי הקיים ולפיכך תובא בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים/הפיזיים בהתאמה.

<u>עובדה שניה</u> – מקדם דחיה ומושע

א. שמאיות המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, לגישת שמאי המשיבה במועד הקובע המבנים סיימו את חייהם הכלכליים ולפיכך, הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 70% (6 שנים 6%) המבטא דחיה נוספת עד למימוש זכויות במבנה מדרוני בן 5 קומות. כפי שפורט לעיל, המבקשת דוחה את טענת שמאי המשיבה לפיה במועד הקובע הסתיימו חייהם הכלכליים של המבנים. כמו כן נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע בחוזר להחלטות הרבות של שמאים מכריעים בעיר רמת גן במסגרתן נקבע אורך חייהם הכלכליים של בנייני מגורים.

נכון למועד הקובע בענייננו, יש להביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של **41.73%** המשקף תקופת דחיה בת 15 שנים המגלמת בתוכה גם את רכיב המושע וזאת על הצד הזהיר והשמרני.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, אומדן ההשבחה נקבע במקדם של כ-**70%** (6 שנים, 6%), המבטא דחייה נוספת עד למימוש הזכויות המוצע במבנה מודרני בן 5 קומות.

בתשובת המשיבה, כמפורט דלעיל, המבנה הגיע לתום חייו הכלכליים ומקדם הדחיה שניתן בשומת המשיבה משקף את השמרנות בחוות הדעת, לאורך כל מדרגות ההשבחה. למעשה, עת הגיע המבנה לתום חייו הכלכליים, אין עוד צורך במקדמי השמרנות הנ"ל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, עולה כי אין כל מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא מקדם דחייה למימושן של הזכויות, המחלוקת הינה בעניין גובה מקדם הדחייה (או, מס' שנים לדחייה).
לאור הכרעתי לפיה השימוש המיטבי במועד הקובע (12.12.2005) הינו השארת הבינוי הקיים ובהתאם להכרעתי לעיל בעניינה של תוכנית מס' רג/מק/340/ג/11 (עמ' 68-67 להחלטה) יובא בחשבון מקדם דחייה **0.627** (המבטא דחייה של 8 שנים, 6%).

<u>עובדה שלישית</u> – הפחתה למורכבות משפטית ופינוי פולש

א. **שמאיות המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, בהתאם לאמור דלעיל, נכון למועד הקובע קיים פולש המחזיק ביחידת דיור הממוקמת בקומת הקרקע בבניין המגורים הבנוי על חלקות מס' 884-883. ברי לכל, כי לצורך ניצול זכויות הבניה נדרש בהכרח הליך משפטי וזאת לצורך סילוקו של הפולש. בהתאם לכך סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למורכבות משפטית כתוצאה מקיומו של הפולש בשיעור של 90% במסגרת תחשיב ההשבחה בחלקות מס' 884-883.

בדיון, לגישת שמאי המשיבה, לא ניתן להטיל את עלויות פינוי הפולש על הקופה הציבורית. לגישתו לא ניתן להפחית את העלות בכל אחת מן מדרגות ההשבחה. יובהר זה עתה, כי טענת שמאי המשיבה מנוגדת לעקרון גביית מס אמת ומובילה בהכרח להתעשרות הומ"ק שלא כדין. למעשה, שמאי המשיבה טוען כי עלינו להעריך את שווי הנכס הנדון לפי שווי תיאורטי ולא לפי שווי השוק, וכל זאת בכדי לא להפחית את סכום היטל ההשבחה אשר יועבר לקופת הועדה המקומית.
ככל והיו קיימות 2 חטיבות קרקע הכוללות מאפיינים זהים לחלוטין למעט העובדה, כי חטיבת קרקע אחת הייתה כוללת פולש והשנייה לא. נשאלת השאלה, האם רוכש סביר היה מוכן לשלם תמורה זהה בעדן? התשובה לכך ברורה.
דרישת שמאי המשיבה ליתן ביטוי להימצאותו של הפולש במועד קובע אחד בלבד וביתר התחשיבים להתעלם מהימצאותו אינה במקומה ויש לדחותה על הסף. ברור, כי הנ"ל מהווה גורם הפרעה אקוטי לניצול זכויות הבניה ולפיכך, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למורכבות משפטית בעקבות הפולש בשיעור של 90% ביחס לתחשיבים בחלקות 884-883.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, לא ניתנה כל התייחסות בעניין זה. **בתשובת המשיבה,** נטען כי שומת המבקשת מפחיתה את עלויות פינוי הפולש לאורך כל מדרגות ההשבחה, ובכך למעשה מפחיתה סכומי עתק מההשבחה, שלא בכדי. הניסיון הנ"ל למעשה מטיל את כל עלויות פינוי הפולש, ואף מעבר לכך, על הקופה הציבורית. אף אם עסקינן בפולש, הרי שעלות פינויו נאמדו במדרגה התכנונית הקודמת ע"י המבקשת. נניח שעלויות אלו מסתכמות בסכום X ₪. אותה עלות בדיוק קיימת בין מצבי התכנון, ולא ניתן להפחיתה פעם אחר פעם בכל מדרגה.

ג. **הכרעה** – בעניין זה, ראה את המפורט בהרחבה בהכרעתי בעניינה של תכנית מס' רג/מק/340/ג/11 (עמ' 70 להחלטה). בנוסף, לטעמי, צודקת המשיבה בטענתה כי גם אם הייתה מתקבלת טענת המבקשת כי יש להפחית את עלויות פינוי הפולש, הרי שלא ניתן להביאן שוב ושוב בכל מדרגת השבחה דבר המביא לכך שסך ההפחתה המצרפית של כל מדרגות ההשבחה גבוה לאין ערוך ביחס לעלות האמיתית בפועל של פינוי הפולש ככל שהינו כזה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>עובדה רביעית</u> – שווי מ"ר מבונה

א. שמאיות המבקשת – כעולה מהממורט בחוות דעת המבקשת, לצורך קביעת אומדן שווי מ"ר מבונה התבססו שמאי המשיבה על שומתה המכרעת של הגב' נורית ג'רבי (גו"ח 6158/854) ושומתו המכרעת של מר אלי כהן (גו"ח 6158/1433), מהן הגיעו לכלל דעה, כי אומדן שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 4,400 ₪/מ"ר, למועד הקובע. המבקשת דוחה את אומדן השווי בו נקטו שמאי המשיבה וזאת מהסיבות הבאות:

תחילה יצוין, כי לא ברור כיצד התבססו שמאי המשיבה על הכרעתה של הגב' ג'רבי וזאת לאור העובדה, כי הן שמאי הצדדים מושא ההליך דשם והן הגב' ג'רבי הסכימו כי בגין תכנית מס' רג/340/ג/19 לא קמה חבות בהיטל השבחה ולפיכך, לא ערכו תחשיב ולא נקטו בשווי כלשהו.

כמו כן, נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע להחלטות שמאים מכריעים בהם נקבעו ערכי שווי למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/19:

- במסגרת החלטתו של מר דוד דדון ברח' המבדיל 22,24,26 (גו"ח 6204/408-410) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪/מ"ר, למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/19.
- במסגרת הכרעתה של הגב' לילך בן פורת ברח' עוזיאל 7 (גו"ח 6158/888) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה 4,378 ₪/מ"ר, למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/19. יצוין, כי לאור מיקום החלקה מושא הכרעתה הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 90% ולפיכך, שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 3,940 ₪/מ"ר. יובהר, כי הנכס מושא הכרעתה ממוקם בסמוך לנכס הנדון דכאן ולפיכך יש להביא בחשבון את המקדם שנקבע הכרעתה.
- במסגרת הכרעתו של מר משה נדם ברח' חצור 20 (גו"ח 6158/847) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה 4,147 ₪/מ"ר, למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/19.
- במסגרת הכרעתו של מר אמנון נזרי ברח' אשתאול 5 (גו"ח 6204/289) ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪/מ"ר, למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/19.

בהתאם למוצג לעיל סבורה המבקשת, כי שווי מ"ר מבונה הינו **<u>3,940 ₪/מ"ר</u>**, למועד הקובע לתכנית מס' רג/340/ג/19.

בדיון, לטענת שמאי המשיבה, המבקשת אינה מדייקת בהצגת נתוני ההחלטה. כך למשל, נטען בשומת המבקשת כי בשומתה המכרעת של הגב' נורית ג'רבי המוזכרת בשומת המשיבה נקבע, כי אין חבות בהיטל השבחה מכח תכנית מס' רג/340/ג/19. עם זאת לגישת שמאי המשיבה החלטתה של הגב' ג'רבי לא דנה לעניין ההשבחה בגין התכניות, שכן שמאי הצדדים הסכימו לסכום ההשבחה שקבעה המשיבה. בסיפא של הסעיף הציג שמאי המשיבה קטע רלוונטי מסיכום ההשבחה בשומתו של הגב' ג'רבי. עם כל הכבוד טענתו של שמאי המשיבה אינה במקומה. כפי שצוטט בשומת המבקשת מפנים לסע' מס' 10.1 בשומתה המכרעת של הגב' ג'רבי אליה הפנו שמאי המשיבה לעניין ערכי השווי בתכנית מס' רג/340/ג/19.

שומתה המכרעת של הגב' ג'רבי לא כוללת כל התייחסות לכל התכניות המפורטות דלעיל ואינה כוללת את עמדות הצדדים בנוגע לתכניות אלו. ככל ולגישת שמאי המשיבה נקבעה השבחה בגין תכנית זו ויש להתבסס על ערכי השווי בהתאם לשומתה של הגב' ג'רבי שאינם מצוינים כלל, חזקה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

עליו להביא תימוכין לכך ולהציג את שומת הועדה המקומית דשם. לא זו בלבד, אלא שאף בסיכום השומה המכרעת לא צוין האם יש לחייב בהיטל השבחה וככל וכן מהו הסכום לכל תכנית? מכאן, שטענת המשיבה לפיה הגב' שיחור קבעה שווי מסוים הינה טענה שגויה בבסיסה המובילה לא אחרת מאשר הטעיית הקורא. ככל והמשיבה חפצה להתבסס על שווי זה חובת ההוכחה מוטלת עליה ולהציג את שומת הועדה דשם. כמו כן, מציין שמאי המשיבה את השווי אשר נקבע בשומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע דכאן לנכס הממוקם בגו"ח 6186/80. יצוין, כי כפי שפורט לעיל קיימת שומה מכרעת שנערכה על ידי הגב' לילך בן פורת לנכס הממוקם בסמיכות לנכס הנדון ברח' עוזיאל 7 גו"ח 6158/888. יצוין, כי שמאי המשיבה דכאן היה צד להליך דשם.

שמאי המשיבה איננו קוהרנטי בשומות אותן הוא מפיק וזאת לאור העובדה, כי הגב' בן פורת אימצה את השווי בו נקט שמאי המשיבה דכאן בסך של 950$/מ"ר ובשקלים 4,378 ₪/מ"ר. כמו כן, קיבלה השמאית המכריעה את עמדת הצדדים כי בגין מיקום החלקה יש להפחית 10% מהשווי, כלומר שווי מ"ר מבונה הינו 3,940 ₪/מ"ר. מפנות לקטע הרלוונטי בהכרעתה. בהתאם לכך סבורה המבקשת, כי יש לבצע התאמה למיקום בשיעור של 10% לערכי השווי בשומת המבקשת בכל אחד מן המועדים הקובעים בהתאם להכרעתה של הגב' בן פורת והסכמתו של שמאי המשיבה בהליך דשם.

<u>ביחס לשומות המכרעות אותן מציין שמאי המשיבה נבקש להבהיר את הנקודות הבאות</u>:

- שומתו המכרעת של מר גיל הרצברג – כפי שפורט לעיל, השמאי המכריע קיבל את הסכמות הצדדים. בנוסף, השווי דשם הינו בסך של 950$ כפי שנקבע בשומתה המכרעת של הגב' בן פורת המוצגת לעיל. כמו כן על שווי זה יש לבצע התאמה למיקום כפי שנקבע בהחלטה.
- שומתה המכרעת של הגב' דורית פריאל – יצוין, כי בהתאם לכלל נתוני ההשוואה בשומת המשיבה, גם החלטה זו ניתנה ביחס למקרקעין בייעוד מגורים ב' בשונה מהנכס הנדון. לפיכך ככל ובוחר שמאי המשיבה להתבסס עליה יש ליתן מקדם התאמה לייעוד מגורים ג' וכן התאמה למיקום הנכס הנדון בשיעור של 10%.

שמאי המשיבה מפנה להחלטה נוספת של הגב' בן פורת בגו"ח 6158/889 במסגרתה לא הובא מקדם התאמה למיקום. לטענתו, המקדם הנ"ל הובא בגין מטרד פרטני בחלקה הנ"ל.

עם כל הכבוד לשמאי המשיבה, מהאמור בהכרעה של הגב' בן פורת המקדם הובא בגין מיקום נחות אה ותו לא! חלקה מס' 888 במסגרתה הובא מקדם התאמה למיקום ממוקמת בדומה לנכס הנדון בחזית לרח' עוזיאל רח' המהווה רחוב ראשי. זאת בשונה מחלקה מס' 889 (לה נערכה שומה נוספת על ידי הגב' בן פורת) הממוקמת בחזית לרח' חצור המהווה רחוב פנימי ושקט.

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום הנכס הנדון בשיעור של 10% בדומה לשומתה המכרעת של הגב' בן פורת.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בהתאם לשומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון נאמד שוויו של מ"ר מבונה אקווי בגבולות של **<u>4,400 ₪ / מ"ר</u>**. בעניין זה ראה, בין היתר, את סקירת ההכרעות הבאות:

- הכרעת נורית ג'רבי ברח' חצור 18 גו"ח 854/6158.
- הכרעת אלי כהן ברח' האגדה 7 גו"ח 1433/6158.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בתשובת המשיבה, לצערי גם במקרה שבנדון, המבקשת אינה מדייקת בהצגת נתוני ההחלטה, באופן המקשה מאוד להסתמך על עמדתה. כך למשל נטען כי הגב' ג'רבי בשומתה המוזכרת על ידי קבעה כי אין חבות בהיטל השבחה בגין תכנית מס' רג/340/ג/19. עם זאת, החלטת השמאית ג'רבי (המוזכרת בחוות דעתנו בגו"ח 6158/854) לא דנה בעניין ההשבחה בגין התכניות, שכן שמאי הצדדים הסכימו לסכום ההשבחה שקבעה המשיבה. בהחלטה זו ניתן לראות כי ההשבחה הינה בהתאם לתחשיב המשיבה. עמדה זו מוכיחה כי גם מיעוט ההחלטות המוצג בשומת המבקשת תומך בעמדת המשיבה. למען הסר ספק, נדגיש כי בשל קוצר הזמן, לא הצלחנו לבחון את כל השומות המכרעות המוצגות לאורך השומה האחרת.

ערכי השווי בהם נקטנו בשומת המשיבה הינם בהתאם להחלטות שמאים מכריעים מרחבי העיר תימוכין נוספים לערכי השווי שנקבו ניתן לראות בסקירה רחבה של החלטות. להמחשה בלבד ראה החלטתו של השמאי המכריע בתיק דנן לנכס הממוקם ברחוב פנקס 6 – 8 גו"ח (6186/80), בהחלטה זו נסקרו מספר רב של החלטות, ונקבע שוויו של מ"ר מבונה לתכנית בסך של 4,500 ₪. קצרה היריעה לפרוס עוד מספר רב של החלטות, אולם בקליפת האגוז ראה, בין היתר, את ההחלטות הר"מ:

- בהחלטת השמאי המכריע גיל הרצברג לנכס הממוקם ברח' הפודים 30 גו"ח (6204/61) נקבע שוויו של מ"ר מבונה למועד קובע של תכנית זו 950 $, המובילים לסך של כ - 4,380 ₪.
- בהחלטת השמאית המכריעה הגב' דורית פריאל ברח' חורגין 39 (גו"ח 6158/608) נקבע שוויו של מ"ר מבונה למועד קובע של תכנית זו 4,500 ₪, זאת בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים.

לאור האמור דלעיל, ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה משקפים נאמנה את שוויו של מ"ר מבונה אקוו'. גם הטענה להפחתה שהוטמע בשומת לילך בן פורת בגוש 6158 חלקה 888 איננה רלוונטית שכן זו ניתנה בגין מטרד פרטני בחלקה הנ"ל בהסכמת שמאי הצדדים. ניתן לראות כי בהחלטה נוספת לנכס צמוד מאותו תאריך, גו"ח 6158/889, לא הובאה כל הפחתה ונקבע שוויו של מ"ר מבונה בסך 4,378 ₪, בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים. ניתן לראות כי ערכי שווי בסך 3,940 ₪ למ"ר כפי שטוענת המבקשת, לא נמצא במדגם.

בדיון, בשומת המשיבה ברח' עוזיאל 7 ניתנה הפחתה למיקום בשים לב שהוא צמוד לבית כנסת וזו הסיבה שהובא מקדם הפחתה, ולכן למרות שאנו מאוד קרובים אליו אין לנו הפחתה.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, קיימות עסקאות השוואה ממבני הנכס הנדון אשר נערכו בקרבה למועד הקובע, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	תמורה	כתובת	שטח רשום	שווי מ"ר מבונה
15/11/2004	6158/883	472,191 ₪	עוזיאל 13	49	9,637 ₪
28/04/2004	6158/883	549,600 ₪	עוזיאל 13	60	9,160 ₪
17/09/2006	6158/883	517,608 ₪	עוזיאל 13	49	10,563 ₪
25/10/2006	6158/883	439,000 ₪	עוזיאל 13	40	10,975 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי בנכס הנדון					**10,084** ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי בסביבה מתואם - יחס ברוטו נטו 10%					9,167 ₪
בניכוי יזמות שחוקה (5%)					8,731 ₪
בניכוי מע"מ (16.5%)					7,462 ₪
בניכוי עלויות בניה המגלמות פחת פיזי/תכנוני/פונקציונלי (3,300 ₪)					**4,194** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ביאורים

- השטחים בעסקאות ההשוואה הינם שטח רשום, הובאה בחשבון התאמה ליחס ברוטו/נטו בשיעור 10%.
- "בחילוץ" שווי מ"ר מבונה הובאו הפחתות הבאות: מע"מ 16.5% (בהתאם למועד העסקאות), יזמות שחוקה 5%, עלויות בניה ברוטו בגילום עלויות עקיפות ושטחי שירות בסך 3,300 ₪.
- בעניין המע"מ: בהתאם לפס"ד בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים, נקבע כי בשוק מעורב ינוכה רכיב המע"מ.

להלן החלטות שמאים מכריעים באזור מגורים ג':

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	יעוד	שווי מ"ר מבונה
אריה אריאל[26]	גרשום 9	6186/350	אזור מגורים ג'	5,500 ₪
דורית פריאל	גרשום 13	6186/79	אזור מגורים ג'	4,500 ₪
שושי שרביט שפירא	גרשום 11	6186/78	אזור מגורים ג'	4,378 ₪
ארז כהן	פנקס 12-14	6186/438,55	אזור מגורים ג'	4,000 ₪
אמנון נזרי	גרשום 5	6186/75	אזור מגורים ג'	4,378 ₪
דוד דדון	המבדיל 22,24,26	6204/408-410	אזור מגורים ג'	4,000 ₪
לילך בן פורת	עוזיאל 7	6158/888	אזור מגורים ג'	4,378 ₪[27]
משה נדם	חצור 20	6158/847	אזור מגורים ג'	4,147 ₪
אמנון נזרי	אשתאול 5	6204/289	אזור מגורים ג'	4,000 ₪
אלי כהן	האגדה 7	6158/1433	אזור מגורים ג'	4,378 ₪
ממוצע				**4,366 ₪**

ממוצע משוקלל

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם חלק יחסי
ממוצע עסקאות השוואה	4,194 ₪	0.6
החלטות שמאים מכריעים	4,366 ₪	0.4
ממוצע משוקלל (במעוגל)		**4,260 ₪**

מהמפורט לעיל, לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים ובהתבסס על עסקאות מכר בחלקות הנדונות והחלטות שמאים מכריעים יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה **4,260 ₪**.

טענות הצדדים ביחס לתכנית רג/340/ג/21 (מועד קובע – 27.01.2006)

מהות ההשבחה – התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של 40 מ"ר, או, 50% מהשטח העיקרי של הדירה, בתוספת שטח הממ"ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן מבניהם בשטח הגג יקבע שטח משותף לכל דיירי הבניין, שיאפשר מיקום מתקנים טכניים וזכות מעבר אליהם השטח המשותף הכולל לא יקטן מ-25% משטח הגג כולו.

עובדה ראשונה – קיומה של השבחה והשימוש המיטבי

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, לטענת שמאי המשיבה התכנית הנידונה מאפשרת את הרחבתם של חדרי היציאה לגג משטח של 23 מ"ר/לחדר יציאה לגג להיקף של 40 מ"ר ו/או עד 50% משטח הגג, לפי הנמוך מבינהם.

[26] קיימת החלטה נוספת של השמאי המכריע מר אריה אריאל בפנקס 4 (גו"ח 6186/144) ובה נקבע שווי מ"ר מבונה 5,500 ₪.

[27] לפני הפחתה למיקום שניתנה עבור סמיכות לבית כנסת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

לגישתם של שמאי המשיבה השימוש הטוב והיעיל הינו מגרש ריק ופנוי ולפיכך ערכו את תחשיבי ההשבחה בתחשיב בהיקף זכויות הבניה המוקנה לכל אחת מן החלקות תוך בחינת היקף זכויות הבניה שניתן לנצל לטובת חדרי יציאה לגג.

להלן טבלה המפרטת את תחשיב שמאי המשיבה במסגרת המצב החדש:

חלקה	שטח חלקה ברוטו	זכויות הבניה המוקנות ב- %	מס' קומות	שטח קונטור קומה	בניה שיעור של 50%	מס' יח"ד עליונות	הרחבה ל- 40 מ"ר
881	504	136%	5	137.088	**68.544**	3	**120**
882	680	146%	6	165.467	**82.733**	4	**160**
883	500	136%	5	136.00	**68.00**	3	**120**
884	714	146%	6	173.74	**86.87**	4	**160**

בהתאם לכך, במסגרת המצב החדש בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח הבניה בשיעור של 50% המפורט דלעיל. יובהר זה עתה, כי תחשיב שווי המצב הקודם לכל אחת מן החלקות בשומת המשיבה הינו שגוי בבסיסו ואינו עולה בקנה אחד עם תחשיב שווי המצב החדש בתכנית קודמת מס' רג/340/ג/1 אשר הגדילה את שטח חדר היציאה לגג לכדי 23 מ"ר.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון במסגרת תחשיב שווי המצב הקודם לתכנית הנידונה זכויות בניה להקמת 2 חדרי יציאה לגג בלבד בכל אחת מן החלקות, זאת כאשר במסגרת תחשיב שווי המצב החדש בתכנית רג/340/ג/1 (משנת 1985) חייבו שמאי המשיבה בהיטל השבחה בעבור הקמתם של 3-4 חדרי יציאה לגג לחלקות השונות.

להלן טבלה המסכמת את הנתונים משומת המשיבה:

חלקה	במסגרת תחשיב לתכנית רג/340/ג/1		במסגרת המצב הקודם בתכנית רג/340/ג/21	
	מס' חדרי יציאה לגג בתכנית רג/340/ג/1	זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג כפי שהובא בתחשיב המשיבה בתכנית רג/340/ג/1 (מ"ר)	מס' חדרי יציאה לגג במצב הקודם	זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג במצב הקודם (מ"ר)
881	3	69.00	2	46.00
882	4	92.00	2	46.00
883	3	69.00	2	46.00
884	4	92.00	2	46.00

חוסר הקוהרנטיות בין שווי המצב החדש בתכנית מס' רג/340/ג/1 לבין שווי המצב הקודם בתכנית מס' רג/340/ג/21 כפי המוצג בשומת המשיבה מוביל בהכרח לחיוב ביתר.

יתרה מכך, לאור הוראות התכנית לפיהן זכויות הבניה הינן בעבור 40 מ"ר חדר יציאה לגג ו/או 50% משטח הגג, לפי הנמוך מבינהם ובהתחשב בזכויות הבניה המאושרות במצב הקודם – לא קמה השבחה עקב אישור התכנית הנידונה, כמפורט להלן:

חלקה	שטח החלקות נטו במאוחד	זכויות הבניה המוקנות ב- %	מס' קומות	שטח קונטור קומה	בניה שיעור של 50%	מס' יח"ד עליונות	הרחבה ל- 40 מ"ר	מצב קודם חדרי יציאה לגג לפי 23 מ"ר/ליח"ד
881-882	1,076	146%	6	261.83	**130.91**	7	**280**	**161**
883-884	1,097	146%	6	266.94	**133.47**	7	**280**	**161**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

מן המוצג לעיל עולה, כי במסגרת המצב הקודם בתכנית מס' רג/340/ג/1 ניתן היה להקים 161 מ"ר בחלקות 881-882 (במאוחד) ובחלקות 883-884 (במאוחד).

במסגרת המצב החדש בתכנית מס' רג/340/ג/21 ניתן להקים אך ורק 130.91 מ"ר בחלקות מס' 881-882 ו- 133.47 מ"ר בחלקות מס' 883-884. מן המוכח דלעיל מתקבלת המסקנה הברורה לפיה, לא קמה השבחה עקב אישורה של התכנית הנידונה.

<u>השימוש הטוב והיעיל</u> – המבקשת דוחה את טענת שמאי המשיבה לפיה השימוש הטוב והיעיל הינו קרקע ריקה ופנויה. כפי שפורט בהרחבה דלעיל ובהתחשב בעבודה שהמועדים הקובעים של תכנית מס' רג/340/ג/19 ותכנית מס' רג/340/ג/21 סמוכים, לא חל כל שינוי ביחס לשימוש הטוב והיעיל בחלקות הנידונות. לחילופין, ככל ולא תתקבל טענתנו הראשית לפיה התכנית הנידונה אינה מוסיפה זכויות בניה לחדרי היציאה לגג ולהיעדר השבחה, נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע בשנית לטענותינו הנוגעות לנקודות הבאות:

- שטח החלקות לחישוב זכויות הבניה - לצורך קביעת זכויות הבניה יש להביא בחשבון את שטח החלקה נטו לאחר קיזוז השטחים המיועדים להפקעה.
- מקדם דחיה ומושעא - נכון למועד הקובע בתכנית, יש להביא בחשבון דחיה לתקופה בת 15 שנים המשקפת מקדם דחיה בשיעור של 41.73%, המגלם את רכיב המושעא.
- הפחתה למורכבות משפטית (פולש) - במסגרת תחשיב ההשבחה בחלקות מס' 883-884, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למורכבות משפטית כתוצאה מקיומו של הפולש בשיעור של 90%.
- שווי מ"ר מבונה - בהתאם לסמיכות המועדים הקובעים, שווי מ"ר מבונה הינו 3,940 ₪/מ"ר.
- מקדם איקוו' לחדרי יציאה לגג - המבקשת סבורה, כי יש לערוך את תחשיב ההשבחה לתכנית הנידונה בהתאם להכרעתו של מר דוד דדון המוזכרת דלעיל (גו"ח 6204/408-410) במסגרתה הובא בחשבון תוספת שטח חדר היציאה לגג, במכפלת מקדם איקוו' בשיעור של 100% המגלם את אובדן מרפסת הגג במצב החדש.

בדיון, לגישת המשיבה, במועד אישורה של תכנית מס' ג/1 אין מניעה לממש את חדרי היציאה לגג מעל כל אחד מדירות המגורים הקיימות בהיתר. הוראות תכנית מס' ג/11 משנות את זכויות הבניה בחלקה ולפיכך כמות יחידות הדיור בקומת הגג משתנה. זאת ועוד טוען שמאי המשיבה, כי קונטור הקומות בשומת המבקשת מוביל לשטח יח"ד בבניין חדש ומודרני בהיקף של כ- 37 מ"ר.

ככל הנראה שמאי המשיבה לא ירד לסף טענתינו. כפי שהוכח דלעיל, נכון למועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הינו הבינוי הקיים ולא קרקע ריקה ופנויה. כפי שפורט בהרחבה ובהתחשב בעבודה שהמועדים הקובעים של תכנית מס' רג/340/ג/19 ותכנית מס' רג/340/ג/21 סמוכים, לא חל כל שינוי ביחס לשימוש הטוב והיעיל בחלקות הנידונות.

לפיכך, יש לדחות על הסף את טענת המשיבה לפיה במצב הקודם ערב אישורה של התכנית הנידונה ניתן להקים פחות חדרי יציאה לגג מאשר המצב החדש בתכנית מס' ג/1.

זאת ועוד, טוען שמאי המשיבה כי שטח קומתי של כ- 260 מ"ר אינו נכון ואינו מבטא שטח קומתי מודרני. יובהר זה עתה, כי השטח הקומתי אשר הובא בחשבון בהיקף של 260 מ"ר חושב על ידי חלוקת זכויות הבניה במס' הקומות המותר ומתייחס לחלקות 881-882 בשלמות וכן לחלקות 883-

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

884 בשלמות. כאמור, שמאי המשיבה ערך תחשיב קונטור קומה לכל אחת מן החלקות והגיע לשטח קומתי של כחצי מהקונטור בשומת המבקשת. לפיכך, יש לדחות את טענתו על הסף.

מכאן, כי שטח קונטור בשומת המשיבה ללא חדר מדרגות הינו כ- 137 מ"ר (136% * 504 מ"ר שטח חלקה בחלוקה ל- 5 קומות). בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח קונטור בחלקות 881-882 בהיקף של 261.83 מ"ר. קרי, כ-פי שתיים מהקונטור בשומת המשיבה לחלקה מס' 881 בלבד. לפיכך, עדיף וטענת שמאי המשיבה לא היתה נטענת מלכתחילה.

יצוין, כי בהתאם לשימוש הטוב והיעיל נכון למועד הקובע וכפי שהוצג בסעיף 10.6 לחוות דעתנו, לא קמה השבחה מכח התכנית הנידונה.

<u>השימוש הטוב והיעיל</u> – כפי שהוכח דלעיל ובהתאם לתחשיבה של השמאית המכריעה הגב' לילך בן פורת, נכון למועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הינו הבינוי הקיים.

<u>שטח החלקות לחישוב זכויות הבניה</u> – שמאי המשיבה קיבלו את עמדת המבקשת שיש להתחשב בשטח החלקה נטו לאחר ביצוע ההפקעות.

<u>מקדם דחיה</u> – נכון למועד הקובע בתכנית סבורה המבקשת, שיש להביא בחשבון דחיה לתקופה בת 15 שנים המשקפת מקדם דחיה בשיעור של 41.73%, המגלם את רכיב המושעא.

<u>פינוי פולש</u> – שמאי המשיבה בוחר ללעוג להפחתה המחויבת לפינוי הפולש. כפי שפורט בחוות דעתנו ובמסמך זה, בכל מועד קובע יש לבחון את שווי השוק של המקרקעין ולהביא בחשבון הפחתה למורכבות עקב הימצאותו של הפולש.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – שמאי המשיבה מפנה לאמור ביחס לתכנית מס' ג/19 וזאת לאור הסמיכות בין המועדים. כמו כן, מציין שמאי המשיבה את שומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע דכאן לנכס הממוקם בגו"ח 6157/25 במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 4,340 ₪/מ"ר.

כפי שפורט דלעיל המבקשת מפנה בחוזר להתייחסותה בסעיף 6.ד' דלעיל. כפי שפורט מס' פעמים במסמך זה, שומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע דכאן נערכה לנכס בייעוד מגורים ב' בשונה מהנכס הנדון דכאן. כמו כן, יש להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 10% למיקום נחות המוביל לשווי בסך של 3,906 ₪/מ"ר, טרם ביצוע התאמה לייעוד.

<u>מקדם אקו' לחדרי גג ומרפסת גג</u> – שמאי המשיבה מפנה לאמור בתגובתו. המבקשת סבורה, כי יש לערוך את תחשיב ההשבחה לתכנית הנידונה בהתאם להכרעתו של מר דוד דדון המוזכרת דלעיל (גו"ח 6204/408-410) במסגרתה הובא בחשבון תוספת שטח חדר היציאה לגג, במכפלת מקדם אקו' בשיעור של 100% המגלם את אובדן מרפסת הגג במצב החדש.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, התכנית מאפשרת הרחבתם של חדרי הגג בחלקה עד להיקף של 40 מ"ר או 50%, לפי הנמוך מבינהם. אף על פי שקיימת אפשרות פיזית למימושם של חדרי יציאה לגג (הרחבת החדר הקיים ותוספת חדרי גג נוספים), באופן מיידי, בכפוף להתאמות, הרי שכפורט דלעיל המימוש המיטבי הינו מגרש ריק ופנוי. תחשיב ההשבחה נערך לכל חלקה בנפרד בהתאם להיקף הזכויות המוקנה, וקונטור קומת מגורים (בתוספת מדרגות).

בתשובת המשיבה, נטען כי התכנית מאפשרת תוספת שטח לחדרי יציאה לגג, עד 40 מ"ר או 50% משטח הקומה שמתחת, לפי הנמוך מבניהם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

כמפורט בהוראות החוק, אומדן ההשבחה נעשה לכל תכנית. במועד אישורה של תכנית מס' ג/1 אין מניעה לממש את חדרי היציאה לגג מעל כל אחד מדירות המגורים הקיימות בהיתר.

הוראות תכנית מס' ג/11 מאפשרות העצמת זכויות בניה נוספות תוך מימוש הבניה ב – 5 עד 6 קומות (תלוי בשטח החלקה). בנסיבות אלו, כמות יח"ד בקומת הגג משתנה ומשכך גם שטחי הבניה האפשריים בגג. שומת המשיבה כוללת פירוט לאומדן ההשבחה בכל אחת מן החלקות. אומדן זה נקבע עבור חדרי יציאה לגג האפשריים למימוש בבניין חדש ומודרני, בכל אחד משני מצבי התכנון לפני אישור התכנית ולאחריה.

לא נשוב על הוראות החוק המחייבות אותנו, כמפורט דלעיל, לשום את ההשבחה לכל חלקה בנפרד עם זאת נדגיש כי גם התחשיב המופיע בשומת המבקשת אינו ברור. קונטור קומה בהיקף של 261.83 בחלקות 881-882 וקונטור קומה בהיקף של 266.94 מ"ר בחלקות 883-884, מוביל לשטח יח"ד ממוצע בבניין מגורים חדש ומודרני, בהיקף של כ – 37 מ"ר / 38 מ"ר (בהתאמה). שטחי הבניה הנ"ל אינם נכונים, אינם מבטאים את שטח הקומה כולל חדרי שירות, ממ"דים ובבינוי מקסימלי הממקם 2/3 יח"ד בקומת הגג (פנטהאוזים). גם במקרה הנ"ל, תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה המבטא מקדם דחיה למימוש הזכויות של 70% זהיר ושמרני.

<u>השימוש היעיל והטוב</u>: כמפורט דלעיל, וכפי שהוכח במדרגה תכנונית קודמת, המבנה הגיע לתום חייו הכלכליים.

<u>שטח החלקות לחישוב ז"ב</u>: נדון דלעיל, ונדרש בהתאמה לאורך כל התכניות המשביחות.

<u>מקדם דחיה</u>: כמפורט דלעיל, עת הגיע המבנה לתום חייו הכלכליים, אין צורך במקדם דחיה כלל.

<u>פינוי פולש</u>: כמפורט דלעיל, קבלת עמדת המבקשת, לאור רצף ההפחתות המובא בחשבון, למעשה הופך את הימצאו של פולש במקרקעין לאלמנט חיובי ומשביח אותו ראוי ומומלץ להטמיע בכל פרויקט, ע"מ לזכות ברצף הפחתות ותשלומים על חשבון הקופה הציבורית. לעניין זה נפנה פעם נוספת להתייחסותנו דלעיל, ונדגיש כי ההפחתה מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>: בהתאם למענה המפורט לערכי השווי הרלוונטיים בתכנית מס' ג/ 19. עם זאת מצאנו לנכון להדגיש כי ערכי שווי זהים בסך של 4,340 ₪ למ"ר נקבעו ע"י כבוד השמאי המכריע בתיק דנן בהחלטתו בגוש 6157 חלקה 25, רח' יד שלום 3 בר"ג. החלטה זה לעניין ערכי שווי כמובן רלוונטית גם ליתר המועדים הקובעים הסמוכים.

<u>מקדם אקוו' לחדרי גג ומרפסת גג</u>: כמפורט בתכניות הגגות הקודמות, ובהישען על החלטותיו של כבוד השמאי המכריע בתיק דנן במקרים דומים.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, במועד הקובע לאישורה של תכנית רג/ג/340/21 (27.01.2006) על החלקות הנדונות ניצבים שני מבני "רכבת" ותיקים הכוללים עפ"י היתר 7 יח"ד בקומה עליונה (תחת ההנחה כפי שכבר פורטה כי קיימת זהות בין 2 המבנים).

לעמדת המשיבה, יש לערוך את תחשיב ההשבחה באופן המניח כי לא קיימים כל מבנים בחלקות הנדונות וכי החלקות הינן ריקות ופנויות, הן במסגרת "המצב הקודם" והן במסגרת "המצב החדש" קרי, במסגרת תחשיב "המצב הקודם" המשיבה איננה מביאה בחשבון את זכויות הבנייה הקיימות לדירות המגורים הבנויות בפועל אלא עורכת תחשיב תיאורטי לבינוי מודרני הכולל מס' מצומצם

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

של יח"ד עליונות ובכך מפחיתה באופן מלאכותי את זכויות הבנייה הקיימות בפועל "במצב קודם" עמדה זו אין בידי לקבל.

בהתאם להוראות סע' 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, *"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך **המקרקעין** וכאילו נמכרו בשוק חפשי"*.

אנו נדרשים לבחון את עליית ערך המקרקעין נכון למועד הקובע הנדון, כאשר המקרקעין כוללים מבנים קיימים עם זכויות בנייה מוקנות לשטחי חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית מס' רג/340/ג/1 (מיום 29.03.1985), לא ניתן להפחית את זכויות הבנייה הקיימות ערב אישורה של תכנית מס' רג/340/ג/21 ע"י הנחת בינוי מודרני שאיננו קיים כלל בפועל.

לשם הדוגמא, באותה מידה שהמשיבה הניחה כי בבינוי מודרני על כל חלקה יהיה בנוי בניין הכולל 2 חדרי יציאה לגג, מדוע לא להניח כי הבינוי המודרני יכלול דירות גג (פנטהאוז) אחת בכל מבנה בהתאם להוראות תכנית מס' רג/מק/340/ג/11 (מיום 15.03.2001), דווקא ההנחה הינה כי בבינוי מודרני קיימת עדיפות לקומת גג חלקית, רוצה לומר, אנו לא נדרשים להניח כמה יח"ד יהיו קיימות בקומה עליונה במסגרת "המצב הקודם", נתון זה קיים והוא נקבע עפ"י מס' יח"ד הקיימות בפועל.

במילים אחרות, בהתאם לעמדת המשיבה, במסגרת "המצב הקודם" יש להביא בחשבון 4 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כ"א לכל מבנה טורי הבנוי על חלקות 881 - 882 ועל חלקות 883 - 884 למרות שבפועל כל מבנה כולל 7 יח"ד, בהנחה שערב אישורה של תכנית מס' רג/340/ג/21 (המהווה את "המצב החדש") כל בעלי הדירות העליונות היו מבקשים לממש את חדרי היציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א, האם ניתן להניח כי יאושרו רק 4 בגלל שזהו המצב התיאורטי בבינוי מודרני? נשאלת השאלה לאן "נעלמו" זכויות הבנייה ל-3 חדרי יציאה לגג נוספים וכיצד התבטלו בהינף יד?

ניתן להניח במבט צופה פני עתיד כי לאחר אישורה של התכנית, השימוש המיטבי הינו הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנה מודרני, אולם הנחה זו יכולה להתקיים **רק** במסגרת "המצב החדש".

לפיכך, במסגרת "המצב הקודם" יובאו בחשבון זכויות בנייה ל-7 חדרי יציאה לגג בכל מבנה בשטח של 23 מ"ר כ"א בהתאם להוראות תכנית מס' רג/340/ג/1 מיום 29.03.1985 (אשר חויבו במדרגת השבחה זו לרבות ע"י המשיבה) ובסה"כ 161 מ"ר לכל מבנה.

במסגרת "המצב החדש", משהוסכם מכבר ע"י הצדדים כי יש להתייחס לשטח החלקות "נטו" ולנוכח העובדה כי חלקה 881 בשטח נטו של 404 מ"ר וחלקה 883 בשטח 400 מ"ר אינן מהוות שטח מגרש מינימלי הן בהתאם להוראות תכנית מס' רג/340/ג והן בהתאם להוראות תכנית מס' מק/רג/340/ג/6 אשר קבעה גודל מגרש מינימלי בשטח 450 מ"ר, ובהתייחס כמפורט בהכרעתי בעניינה לתכנית מס' ר"ג/340/ג (ראה עמ' 47 -44 להחלטה זו), יש לערוך את תחשיבי ההשבחה לחלקות 881-882 (במאוחד) ותחשיב השבחה לחלקות 883-884 (במאוחד).

"המצב החדש" יבחן תחת 2 חלופות, <u>חלופה ראשונה</u> לפיה השימוש המיטבי הינו הריסת המבנים הקיימים, <u>חלופה שנייה</u> לפיה השימוש המיטבי הינו בינוי על הקיים.

בהתאם להוראות התכנית, השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% מהשטח העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ – 5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד (באם מבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן מבניהם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.

בהתייחס לחלופה הראשונה, להלן תחשיב הזכויות לחלקות 881 - 882, כריקות ופנויות:

מהות	שטח (מ"ר)	מקור הזכויות / פירוט
שטח מגרש	1,075	"נטו": 404 מ"ר + 671 מ"ר.
130% משטח המגרש	1,398	בהתאם לתכנית רג/340/ג, ללא ניכוי חדר מדרגות ע"פ תכנית רג/מק/340/ג/19.
תוספת זכויות בנייה בשיעור 16%	172	ע"פ תכנית רג/מק/340/ג/11
מס' קומות	6	4 קומות ע"פ תכנית רג/340/ג + 2 קומות ע"פ תכנית רג/מק/340/ג/11.
מס' יח"ד	19	9 יח"ד ל-500 מ"ר, לפי סעיף 3.ב לתכנית רג/מק/340/ג/6.
ממ"דים	145.13	7.5 מ"ר ברוטו ליח"ד לפי תקנות התגוננות אזרחית בתוקף במועד המועד הקובע.
שטח דירתי בקומה ממוצעת	285.77	**בהנחה** וכל הקומות טיפוסיות.
50% מהשטח הדירתי	142.89	זכויות בנייה "במצב חדש".
זכויות בנייה "במצב קודם" -חויב	161.00	23 מ"ר/יח"ד * 7 יח"ד - תכנית רג/340/ג/1.

מסקנה: זכויות הבנייה "במצב קודם" – 161 מ"ר לחדרי יציאה לגג (שכבר חיובו במדרגת ההשבחה הקודמת) עולות על זכויות הבנייה "במצב חדש" – כ-142.89 מ"ר, ומכאן כי **לא חלה השבחה**.
בתחשיב זכויות דומה שנערך לחלקות 883 - 884 בשטח נטו בסך 1,098 מ"ר, מתקבל כי 50% מהשטח הדירתי בקומה עליונה הינו 145.94 מ"ר וגם כאן מתקבלת מסקנה דומה לפיה **לא חלה השבחה.**
יוער כי תחשיב זה מניח כי כל הקומות במבנה הינן טיפוסיות, אולם ייתכן ובינוי חדש יכלול קומת גג חלקית עם מס' יח"ד נמוך מקומה טיפוסית, במקרה כזה גם אם יותרו חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, הרי כי שטח הקומה יהיה נמוך יותר ומכאן כי זכויות הבנייה לחדרי יציאה לגג יקטנו.

בהתייחס לחלופה השנייה, כאמור, כעולה ממדידה גרפית כללית **לצורכי החלטה זו בלבד**, מתוך תשריט היתר בניה מס' 10147 מיום 26.12.1995, שטח קומה טיפוסית במבנה אחד (רח' עוזיאל 15) הינו 390.46 מ"ר, כפי שפורט בהכרעתי לעיל ההנחה הינה כי זהו הבינוי גם במבנה הממוקם ברח' עוזיאל 13 (בעניין זה ראה עמ' 50-47 להחלטה זו).
בניכוי שטח 3 חדרי מדרגות בסך של כ-34.5 מ"ר (עפ"י מדידה גרפית לצורכי החלטה זו בלבד) מתקבל כי שטח דירתי בקומה הינו 355.96 מ"ר, בחלוקה ל-7 יח"ד קיימות מתקבל כ-50.85 מ"ר ליח"ד. 50% משטח דירתי זה הינו 25.43 מ"ר.
מכאן עולה כי מדובר בתוספת זכויות שולית (מעל 23 מ"ר המותרים) אשר נתונה בין היתר גם לסטיות עקב המדידה הגרפית. כמו כן, בהתחשב בגילם של המבנים נכון למועד הקובע, הגעתי לכלל מסקנה כי במקרה הנדון ובנסיבותיו, בחלופה זו התכנית איננה משביחה.
סיכום - מהנתונים המפורטים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי בהתייחס למאפייני המקרקעין הנדונים נכון למועד הקובע, לא חלה כל השבחה מכוחה של תכנית מס' רג/340/ג/21.
לאור האמור, עולה כי מתייתר הצורך להכריע ביתר טענות הצדדים בגינה של תכנית זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>טענות הצדדים ביחס לתכנית מס' רג/340/ג/15</u> <u>(מועד קובע 03.03.2006)</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מאפשרת תוספת מחסן (שטח לאחסנה סגור, לא למגורים המהווה חלק מיחידת הדיור, עם או בלי פתחים), בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו עיקרי לכל יח"ד בתוך הדירה.

<u>עובדה ראשונה</u> – **צפיפות יח"ד למגרש מינימלי**

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, לגישת שמאי המשיבה התכנית הנדונה מאפשרת תוספת מחסן כשטח עיקרי כחלק מדירת המגורים בהיקף של 6 מ"ר/ליח"ד.

שמאי המשיבה אינו מפרט כיצד קבע את מס' יח"ד בכל אחת מן החלקות. יחד עם זאת, מתחשיבם עולה, כי לצורך קביעת מס' יח"ד בכל אחת מן החלקות הובא בחשבון שטח החלקה ברוטו (טרם ביצוע ההפקעה) יחד עם צפיפות של 9 יח"ד למגרש בשטח של 450 מ"ר לפי תכנית מס' רג/מק/340/ג/6 ולפיכך התקבל היקף יח"ד כדלהלן: חלקה מס' 881 - 10.08 יח"ד, חלקה מס' 882 - 13.6 יח"ד, חלקה מס' 883 - 10 יח"ד וחלקה מס' 884 - 14.28 יח"ד.

המבקשת סבורה, כי חישוב מס' יח"ד אותו ערכו שמאי המשיבה הינו שגוי ומנוגד להחלטות ועדות ערר והחלטות שמאים מכריעים כפי שיפורט להלן: ראשית יצוין, כי את מס' יח"ד יש לחשב בהתאם לשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר ולא 450 מ"ר כפי שצוין בתכנית מס' רג/מק/340/ג/6 וזאת בהתאם להחלטת ועדת הערר (ת"א) 5253/08 אלי וביאטריס נפוסי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן מיום 25.12.2008. בהתאם להחלטת ועדת הערר, שטח המגרש אותו יש להביא לצורך חישוב מס' יח"ד הינו 500 מ"ר ולא 450 מ"ר כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה דכאן. נבהיר, כי ועדת ערר קבעה שהחידוש בתכנית מס' רג/מק/340/ג/6 הינו שניתן יהיה להוציא היתר בחלקות ששטחן נמוך מ- 500 מ"ר וזאת ללא צורך בהליכים נוספים ובשיקול דעתה של הועדה המקומית.

הנ"ל מחזק את האמור בחוות דעת המבקשת לפיו, על חלקות מס' 881 ו- 883 לא ניתן לנצל את זכויות הבניה באופן עצמאי וזאת לאור ההפקעות שסומנו במסגרת תכנית מס' רג/340/ג. כאמור במבחן המציאות הוקמו בניינים משותפים על חלקות מס' 882-881 ו - 884-883.

כתימוכין נוספים נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע להחלטתו של מר דוד דדון ברח' המבדיל 22-26 (גו"ח 6204/408-410) ברמת גן, במסגרתה דן השמאי המכריע בסוגיה המפורטת דלעיל וקבע בין היתר, בהתבסס על החלטת ועדת הערר המצוינת לעיל, כי את מס' יח"ד יש לחשב ביחס לשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר (ר' עמ' 60-59 להכרעה).

בהתאם לכל המקובץ לעיל, לצורך חישוב מס' יח"ד יש להביא בחשבון שטח מגרש של 500 מ"ר ולא 450 מ"ר כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, התכנית מאפשרת תוספת מחסן כשטח עיקרי, כחלק משטח הדירה, בסך של 6 מ"ר ליח"ד, ע"פ מס' יח"ד האפשריות בכל חלקה במועד הקובע. אומדן ההשבחה חושב עבור מימוש אפשרי לכל חלקה בנפרד, וזאת על בסיס אותם עקרונות המפורטים דלעיל.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, כעולה מהמפורט בתחשיבי המשיבה הובאו בחשבון סה"כ 47 מחסנים צמודים, כעולה מהמפורט בתחשיבי המבקשת הובאו בחשבון בסה"כ 39 מחסנים צמודים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הוראות התכנית (סע' 11.1.1) קובעות כי ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו לכל יח"ד בתוך הדירה אשר יהיה חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, ללא שינוי בקווי הבניין ובמס' הקומות.

המחלוקת בין הצדדים הינה בפרשנות הצפיפות המותרת עפ"י הוראות תכנית מס' רג/מק/340/ג/6 מיום 28.05.1996 וכפועל יוצא במס' המחסנים הצמודים פיזית ליח"ד המותרות.

בהתאם למפורט בהוראות סע' 3.ב-ג בתכנית מס' רג/מק/340/ג/6, מטרת התכנית הינה לבטל את הצפיפות 8 יח"ד ל - 600 מ"ר ולהכיל את הסעיף הדן בצפיפות של **9 יח"ד ל - 500 מ"ר** מגרש בכל אזורי המגורים ג' כולל מגרשים מעל 600 מ"ר. ללא שינוי זכויות בניה במגרשים שמעל 600 מ"ר הווה אומר 130%.

גודל מגרש מינימלי באזור מגורים ג' יקבע לפי המגרש הרשום **וגודלו המינימלי - 450 מ"ר**.

בעניין זה, קיבלתי את טענת המבקשת לפיה יש לחשב את הצפיפות המותרת לפי 9 יח"ד ל- 500 מ"ר זאת כעולה מהוראות התכנית ובהתאם להחלטת ועדת ערר הנכבדה, ערר (ת"א) 5253/08, אלי וביאטריס נפוסי נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן, בה נקבע, כדלקמן: *"אמור מעתה, כי באזור מגורים ג' הצפיפות המותרת היא 9 יח"ד לכל 500 מ"ר, ועל בסיס יחס צפיפות זה יש לחשב את הצפיפות המותרת בכל מגרש ומגרש על פי שטחו".*

שטח חלקות 881 ו-882 במאוחד (נטו) הינו 1,075 מ"ר, לפיכך בתחשיב ההשבחה מכוחה של תכנית מס' רג/340/ג/15, יובאו בחשבון 19 מחסנים צמודים.

שטח חלקות 883 ו-884 במאוחד (נטו) הינו 1,098 מ"ר, לפיכך בתחשיב ההשבחה מכוחה של תכנית מס' רג/340/ג/15, יובאו בחשבון 20 מחסנים צמודים, **<u>סה"כ 39 מחסנים צמודים</u>**.

<u>עובדה שניה</u> – מקדם התאמה איקוו' לשטחי האחסנה

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, המבקשת דוחה את המקדם האיקוו' בו נקטו שמאי המשיבה בשיעור של 80%.

יצוין, כי ערב אישורה של תכנית מס' רג/340/ג/15 על הנכס הנדון חלה תכנית מס' רג/340/ג/3 במסגרתה הותרה הקמת שטחי אחסנה בקומת הקרקע ובקומת המרתף. נבהיר, כי המקדם האיקוו' בו נקטו שמאי המשיבה הינו חריג ואינו משקף נאמנה את תרומתם של שטחי האחסנה (ככל וקיימת) לאור שינוי מיקומם בין שני מצבי התכנון.

לעניין זה, נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע למס' שומות מכרעות במסגרתן נקבע מקדם איקוו' לשטחי אחסנה בתכנית מס' רג/340/ג/15:

- במסגרת שומתו המכרעת של מר יעקב פז לנכס הממוקם ברחוב תל חי 9 (גו"ח 6186/489) ברמת גן נקבע, כי המקדם האקוו' לשטחי אחסנה במצב הקודם הינו בשיעור של 50% ובמסגרת המצב החדש מקדם אקוו' בשיעור של 90%. לפיכך, מתקבל מקדם השבחה בשיעור של 40% בלבד.
- במסגרת שומתו המכרעת מר רן וירניק לנכס הממוקם ברחוב אריה בן אליעזר 12,14,16 (גו"ח 6186/113,121) ברמת גן נקבע, כי יש להביא בחשבון את שטח המחסן כשטח עיקרי במקדם אקוו' בשיעור של 30% המגלם את תוספת השווי ביחס למחסנים חוץ דירתיים שהותרו עובר לאישורה של תכנית זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- במסגרת שומתה המכרעת הגב' שושי שרביט שפירא לנכס הממוקם ברחוב גרשום 11 (גו"ח 6186/78) ברמת גן נקבע, כי תרומת מחסן דירתי הינו במקדם של 50%, המביא בחשבון את אפשרויות אחסנה אחרות שהותרו במצב הקודם ומגבלת שימושים.

בהתאם למקובץ לעיל, המקדם האיקוו' אותו יש להביא בחשבון נכון למועד הקובע הינו בשיעור של **40%**, לכל היותר.

בדיון, לגישת שמאי המשיבה, מקדם איקוו' בשיעור של 80% לשטחי האחסנה נתמך בשומות מכרעות רבות. לטענתם המבקשת מסכימה שאין לקבוע השבחה לתכנית מס' רג/340/ג/3 אך מאידך קובעת לה תרומה לשווי. כמו כן, מפנה להחלטתו של כב' השמאי המכריע דכאן בגו"ח 6186/80 במסגרתה נקבע מקדם בשיעור 80%.

יצוין, כי ערב אישורה של תכנית מס' רג/340/ג/15 על הנכס הנדון חלה תכנית מס' רג/340/ג/3 במסגרתה הותרה הקמת שטחי אחסנה בקומת הקרקע ובקומת המרתף בשטח של 6 מ"ר/ליח"ד אין חולק, כי נכון למועד הקובע לאישורה משנת 1992 התכנית איננה משביחה. יחד עם זאת, ברור לכל כי אין באמור בכדי לגרוע מתרומתה של תכנית רג/340/ג/3 ערב אישורה של תכנית רג/340/ג/15.

טרם נתייחס לאמור בתגובת המשיבה נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לקטע רלוונטי מהכרעתו בגו"ח 6186/60 אליה הפנה שמאי המשיבה לעניין קביעת המקדם, מפנה לקטע רלוונטי מטבלת שטחי הבניה מושא הבקשה להיתר דשם.

ניתן בנקל להיווכח, כי במסגרת החלטתו של כב' השמאי המכריע דכאן התבקשה הקמתם של שטחי האחסנה כחלק מיחידות הדיור וכחלק מהשטחים העיקריים. למעשה, ככל ונבחן את הבקשה הנידונה להיתר בניה בנכס הנדון דכאן ניווכח כי שטחי האחסנה ימוקמו בתת הקרקע בקומות המרתף השונות כחלק משטחי השירות.

כאמור, תכנית מס' רג/340/ג/3 משנת 1992 מאפשרת הקמתם של שטחי האחסנה בקומת הקרקע ו/או בקומות המרתף בהתחשב בשטח של 6 מ"ר/לכל יח"ד. בהתאם לאמור מתקבלת תמונה לפיה חוזרת בה המבקשת וסבורה כי אין מקום לחייב בגין תכנית מס' רג/340/ג/15 וזאת לאור העובדה כי המימוש המבוקש דכאן במסגרת הבקשה להיתר בניה חוסה תחת זכויות הבניה המוקנות מכח תכנית מס' רג/340/ג/3. כלומר, אין בבקשה הנידונה מימוש מכח תכנית מס' רג/340/ג/15 ולפיכך אין מקום לחייב בגינה בהיטל השבחה!

לחילופין וככל ולא תתקבל עמדתנו נבקש להפנות בשנית את כב' השמאי המכריע למס' שומות מכרעות במסגרתן נקבע מקדם אקוו' לשטחי אחסנה בתכנית מס' רג/340/ג/15.

יובהר, כי שומתו המכרעת של מר יעקב פז לנכס הממוקם ברחוב תל חי 9 (גו"ח 6186/489) ברמת גן נערכה בגין מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה אשר כללה שטחי אחסנה כשטח עיקרי ליחידות הדיור.

שומתו המכרעת של מר רן וירניק לנכס הממוקם ברחוב אריה בן אליעזר 12, 14, 16 (גו"ח 6186/113 ,121) נערכה בגין מימוש בדרך של מכר מלוא זכויות הבניה.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון מקדם התאמה איקוו' 0.8 בגין שטח מחסן דירתי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בתשובת המשיבה, סקירה קצרה תוכיח עשרות רבות של החלטות שכולם תומכים בשומת המשיבה באופן עקבי. סקירה קצרה מוכיחה כי מקדם זהה נקבע בכל החלטותיו של כבוד השמאי המכריע בתיק דנן כגון רחוב פנקס 6 (גוש 6186 חלקה 80).

המבקשת מסכימה בדבר העדר השבחה בגין הוראות תכנית מס' רג/340/ג/3, אולם קובעת לה שווי ע"מ להפחית את תרומת המחסנים. מקדם ההשבחה שנקבע לשטחי האחסנה בשומת המשיבה נתמך פעם אחר פעם במרבית ההחלטות. תימוכין נוספים ניתן לראות גם בהחלטתו של השמאי המכריע דוד דדון ברחוב אבא הלל 120 - 122, המבדיל 22 - 26 (גו"ח 6204/408-410), ואחרים, אשר קובעים מקדם של 80% לשטחי האחסנה. נדגיש כי שטחים אלו למעשה מהווים שטח עיקרי בתוך מבנה המגורים, שגם מקדם זה ניתן בזהירות מירבית.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, ניתן יהיה לבנות את המחסן בתוך הדירה תחת הגדרת שטח עיקרי, על כן הנני סבור כי מקדם התאמה איקוו' **0.8** לשטח המחסנים הינו במתחם הסבירות.

בעניין טענת המבקשת למחסנים במסגרת "המצב הקודם", במועד הקובע לאישורה של תכנית מס' רג/340/ג/3 (23.10.1992), הובא בחשבון כי אין כל כדאיות כלכלית לבניית קומת המרתף ולכן הובא בחשבון כי התכנית איננה משביחה, זאת בדומה להסכמות הצדדים.

לטעמי, נכון למועד הקובע לתכנית הנדונה (רג/340/ג/15), אין כל כדאיות לבניית קומת מרתף ולכן לא הובאו בחשבון זכויות בניה למחסנים בקומת המרתף וזאת בדומה לתכנית מס' רג/340/ג/3 (עניין זה מתחדד ביתר היות ומותרת קומת עמודים מפולשת המייתרת את בניית מרתף החניה).

יוער כי זכויות הבניה במדרגות ההשבחה השונות, הובאו בחשבון בדחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס נשוא ההחלטה, אמנם קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין אורך החיים הכלכליים של הנכס אבל "לעצם הדחייה" לזכויות הבניה קיימת הסכמה בין הצדדים.

כעולה מחוות דעת המבקשת, מחד, לא חושבה השבחה מכוחה של תכנית מס' רג/340/ג/3, מאידך באומדן ההשבחה בתכנית מס' רג/340/ג/15 נטען כי במסגרת "המצב הקודם" יש להביא בחשבון את שטח המחסנים בקומת המרתף.

לטעמי, בעניין זה, קיימת סתירה בטענת המבקשת, אסביר: המבקשת הגיעה למסקנה כי במסגרת "המצב הקודם" לאישורה של תכנית מס' רג/340/ג/15 (16.02.2006) יש להביא בחשבון את שטח המחסנים בקומת המרתף, כלומר נכון למועד קובע זה יש כדאיות כלכלית לבנייתם של המחסנים בקומת המרתף, אם כבר בשנת 2006 קמה כדאיות כלכלית למחסנים במרתף כטענת המבקשת, אזי בתחשיבה בעניינה של תכנית רג/1591 (506-0222778) שבה המועד הקובע הינו 03.05.2017, כעשור לאחר המועד הקובע דכאן, היה עליה להביא בתחשיביה במסגרת "המצב החדש" את התועלת הכלכלית מהמחסנים שנתבקשו בקומת המרתף, כלומר תוספת שווי למגרש (במילים אחרות, למרות הבקשה לבנייתם של קומות המרתף לא הובאה "עלות עודפת" או "תוספת שווי").

בנוסף, כאשר המבקשת קבעה כי אין השבחה בגינה של תכנית מס' רג/340/ג/3 ולא הביאה בחשבון את הזכויות לשטח המחסנים בקומת המרתף (אף כך נקטה המשיבה ובהתאם הוכרע בהחלטה זו) לא ניתן להביאם בחשבון "כזיכוי" במסגרת "המצב הקודם" לאישורה של תכנית מס' רג/340/ג/15 בסופו של עניין, פורט תחשיב השבחה בעניין זה בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בסיכומו של עניין, בהחלטה זו, לטעמי, נכון למועד הקובע לתכנית הנדונה (רג/340/ג/15), אין כל כדאיות כלכלית לבנייתה של קומת המרתף ולכן לא הובא בחשבון שטח למחסנים בקומת המרתף במסגרת "המצב הקודם".

בעניין טענת המבקשת לאי מימוש המחסנים בדירות בבקשה הנדונה, בהתאם לטענת המבקשת בבקשה הנדונה אין מימוש מכוחה של תכנית מס' רג/340/ג/15 ולפיכך אין מקום לחייב בגינה בהיטל השבחה. תחילה, יוער, כי בכל מדרגות ההשבחה עד כה, הבחינה הינה ביחס לבינוי בחלקה הנדונה במועד הקובע **ובמימוש מלא** (כאשר כפי שהוסכם ע"י המשיבה, מימושים קודמים שבוצעו בחלקות הנדונות פטורים מהיטל השבחה בגין התוכניות הרלוונטיות עד לאותו המועד, המבקשת תעביר לעיונה של המשיבה את ממצאי הרכישה. אלו ייבחנו בהתאם לדיווחים כחוק, ובהכרח לא ייגבה תשלום היטל השבחה כפול).

רוצה לומר, לא בוצעה כל בחינה (גם ע"י הצדדים) כיצד הבקשה להיתר מממשת את הזכויות התב"עיות המאושרות, מהטעם כי זכויות הבנייה שאושרו בבקשה להיתר הנדונה (מס' 202200959) "שאובות" מכוחן של תוכנית מס' 506-0222778 (רג/1591) ותכנית מס' 506-0542225 (רג/1591/א)[28] תוכניות אלו שינו את המצב התכנוני בחלקות הנדונות וההשבחה בגינן טרם נידונה עד כה.

לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין זה, כשם שלא בוצעה בחינה של מימוש תוכניות קודמות אחרות בבקשה להיתר הנדונה (לדוגמא, לא הועלו טענות בעניין מס' חדרי היציאה לגג מכוח תכניות חדרי היציאה לגג השונות שלא נתבקשו בבקשה הנדונה), כך גם אין לבצע בחינה שכזו כעת הבחינה הינה למימוש מלא, נכון למועד הקובע (03.03.2006), מבלי להתייחס לתכנית הבקשה להיתר, ומההשבחה המלאה יופחתו מימושים קודמים בהתאם להסכמות הצדדים. בשים לב, כי השווי (הבנוי) במסגרת "המצב הקודם" בעניינן של תוכנית מס' 506-0222778 (רג/1591) ותכנית מס' 506-0542225 (רג/1591/א) מגלם בתוכו את האפשרות העתידית לתוספת המחסנים בבינוי חדש.

<u>עובדה שלישית</u> – מקדם דחיה ומושע

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, בהתחשב במועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/15 יש להביא בחשבון תקופת דחיה בת 14 שנים עד לתום החיים הכלכליים של המבנים המשקפת מקדם דחיה בשיעור של **44.23%**.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בתחשיב המשיבה, הובא בחשבון מקדם השבחה בסך **70%** כמפורט בתכניות קודמות.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, עולה כי אין כל מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא מקדם דחייה למימושן של הזכויות, המחלוקת הינה בעניין גובה מקדם הדחייה (או, מס' שנים לדחייה).

לאור הכרעתי לפיה השימוש המיטבי במועד הקובע (03.03.2006) הינו השארת הבינוי הקיים ובהתאם להכרעתי לעיל בעניינה של תוכנית מס' רג/מק/340/ג/11 (עמ' 67-68 להחלטה) ותוכנית מס' רג/מק/340/ג/19 (עמ' 78 להחלטה) יובא בחשבון מקדם דחייה **0.665** (דחייה של 7 שנים, 6%).

[28] בעניין זה, כעולה מהמפורט בפרוטוקול החלטת ועדת המשנה מיום 21.02.2023, זכויות הבנייה עפ"י תכניות מס' 506-0251132 ו- 506-0542225, הונח כי מדובר בטעות סופר, פורטה תכנית מס' 506-0251132 במקום תכנית מס' 506-0222778.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>עובדה רביעית</u> – הפחתה למורכבות משפטית ופינוי פולש

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, בהתאם למפורט דלעיל, נכון למועד הקובע בנכס הנדון קיים פולש המחזיק ביחידת דיור הממוקמת בקומת הקרקע בבניין המגורים הבנוי על חלקות מס' 884-883.
ברי לכל, כי לצורך ניצול זכויות הבניה נדרש בהכרח הליך משפטי וזאת לצורך סילוקו של הפולש ולפיכך יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למורכבות משפטית כתוצאה מקיומו של הפולש בשיעור של 90% בתחשיב ההשבחה לחלקות מס' 884-883.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, לא ניתנה כל התייחסות בעניין זה.
בתשובת המשיבה, נטען כי ניתנה התייחסות כמפורט במדרגות התכנוניות הקודמות.

ג. הכרעה – במקרה הנדון כמפורט במדרגות השבחה קודמות, לא קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין זה, ראה את המפורט בהרחבה בהכרעתי בעניינה של תכנית מס' רג/מק/340/ג/11 (עמ' 70 להחלטה זו, ובנוסף הכרעתי בעמ' 78 להחלטה זו).

<u>עובדה חמישית</u> – שווי מ"ר מבונה

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, הובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה **<u>3,940</u>** ₪, לגישת שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע בתכנית מס' רג/340/ג/15 הינו 4,400 ₪/מ"ר (בדומה לשווי בו נקט בתוכניות מס' רג/340/ג/19 ו- רג/340/ג/21).

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה **<u>4,400</u>** ₪, מאחר והמועד הקובע קרוב למועד אישורה של תכנית מס' ג/19 המפורטת דלעיל, ערכי השווי בהם אנקוט לתכנית הזו, זהים.
בתשובת המשיבה, כמפורט במדרגות הקודמות, בהתאם לערכים במועד אישורה של תכנית ג/ 19.

ג. הכרעה – המועד הקובע בעניינה של תכנית מס' רג/340/ג/19 הינו **12.12.2005** ואילו המועד הקובע בעניינה של התכנית שבנדון (רג/340/ג/15) הינו **03.03.2006.**
קרי, הפרש הזמנים בין המועדים הקובעים האמורים הינו כ-3 חודשים בקירוב, בנסיבות העניין הנני סבור כי לא חל כל שינוי באומדן שווי מ"ר מבונה בסך **<u>4,260</u>** ₪ כפי שנקבע על ידי כמפורט בהכרעתי לעיל בעניינה של תכנית מס' רג/340/ג/19, לבין התכנית הנדונה, לפיכך הובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה זהה במדרגת השבחה זו.

<u>טענות הצדדים ביחס לתכנית מס' רג/מק/340/ג/38</u> (מועד קובע 09.07.2010)

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מגדילה את הצפיפות המותרת באיזור מגורים ג' מ-9 יח"ד ל-500 מ"ר מגרש ל-9 יח"ד ל-450 מ"ר מגרש ובהתאמה מס' יח"ד גדול יותר למגרשים ששטחם גדול יותר מ-450 מ"ר ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, עיגול חלק מיח"ד ליח"ד שלמה בכל מקרה שבחישוב מס' יח"ד התקבל חלק מדירה שהוא 50% ויותר, כפועל יוצא מהגדלת מס' יח"ד התכנית הגדילה את כמות המחסנים הדירתיים עפ"י הוראות תכנית מס' רג/340/ג/15.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>עובדה ראשונה</u> – קיומה של השבחה

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, לא חושבה השבחה בגין תכנית זו.
בדיון, המשיבה טוענת לראשונה כי יש לחשב השבחה נוספת בגין תכנית מס' רג/מק/340/ג/38 אשר שינתה את שטח המגרש המינימלי ל- 450 מ"ר. בהתאם לכך, מציין קטע משומתה המכרעת של הגב' רינת וייס בגו"ח 6157/643. יובהר זה עתה, כי אין במסמך התגובה משום עריכת "מקצה שיפורים" לחוות דעת המשיבה. תמוהה העובדה, כי תכנית זו לא אוזכרה כלל בשומת המשיבה אף לא כחלק מהמצב התכנוני בנכס הנדון ולפתע נטען לחיוב בגינה.
תחילה יובהר זה עתה, כי טענת שמאי המשיבה לפיה יש לבטא במדרגה תכנונית נוספת תוספת מחסן הינה שגויה בבסיסה, וזאת לאור סעיף 11.1.1 בתכנית רג/340/ג/15. קרי, שטח המחסן מתווסף לשטח העיקרי המותר לבניה. כמו כן, בהתאם לסעיף 2.2.1 להוראות תכנית רג/מק/340/ג/38 נקבע כי התכנית אינה מגדילה את סך השטחים המותרים למטרות עיקריות. לפיכך, גם אם ככל ולטענת המשיבה מס' יח"ד גדל, אין בהוראות התכנית להוסיף שטחי אחסנה כפי שטוען שמאי המשיבה.
למיותר לציין, כי כלל מרבית שומות הועדה בעיר רמת גן אינן כוללות חיוב בגין תכנית מס' רג/מק/340/ג/38 ובדומה לכך גם החלטות שמאים מכריעים. כך למשל, נבקש להפנות לשומתו המכרעת של מר גיל הרצברג ברח' הפודים 30 אותה ציין שמאי המשיבה לאורך כל תגובתו במסגרתה לא נקבעה כל השבחה בגין התכנית וכן לא נכללה בדרישת תשלום הומ"ק.
זאת ועוד, לאור העובדה ששומת המשיבה נערכה בהתייחס לשטח החלקות ברוטו (טרם ביצוע ההפקעה) אשר כפי שצוין בתגובתם יש לתקן את התחשיבים בהתאם לשטח נטו, אזי התקבל כי בחלקות הנידונות ניתן להקים 47 יח"ד בהתחשב בשטח מגרש מינימלי של 450 מ"ר.
לעניין זה יודגש, כי ככל ונערוך חישוב לפי שטח מגרש מינימלי של 450 מ"ר ובהתחשב בשטח החלקות נטו יתקבל, כי בחלקות מס' 882-881 ניתן להקים 21.52 יח"ד ובמעוגל 22 יח"ד ובחלקות מס' 884-883 ניתן להקים 21.94 יח"ד ובמעוגל 22 יח"ד. סה"כ 44 יח"ד בחטיבת הקרקע הנידונה כאמור, בהתאם לבינוי הקיים ערב אישורה של התכנית הנידונה בחטיבת הקרקע בנויות 43 יח"ד בחלקות מס' 882-881 בנויות 21 יח"ד, קרי, תוספת יחידת דיור אחת בלבד ללא תוספת שטח ובחלקות מס' 884-883 בנויות 22 יח"ד בהתאם למותר.
לפיכך, וככל וטוען שמאי המשיבה להשפעת הצפיפות בעניין זה, אזי היא זניחה ומסתכמת ליחידת דיור אחת בלבד כאשר כתוצאה מכך, ישתנה השטח הדירתי הממוצע מ- 74.8 מ"ר לשטח דירתי ממוצע של 71.41 מ"ר, קרי שטח שולי שהוסב לשטח אפקטיבי של 3 מ"ר בלבד, ובהתחשב במקדם שוליות בשיעור של 5% ובדחיה לתום החיים הכלכליים במקדם בשיעור של 55.84% (10 שנים, 6%) מתקבלת השבחה זניחה לכל הדעות.
בהתאם לכל המקובץ לעיל, עקב אישורה של תכנית מס' רג/מק/340/ג/38 לא קמה חבות בהיטל השבחה ויש לדחות את טענת שמאי המשיבה על הסף.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, לא חושבה השבחה בגינה של תכנית זו.
בתשובת המשיבה, מקובלת עלי עמדת המבקשת כי נכון למועד הקובע של תכנית מס' רג/340/ג/15 היקף הצפיפות המותר הינו 9 יח"ד ל - 500 מ"ר. תימוכין להחלטה זו ניתן למצוא בערר "אלי ביאטריס" המוזכר בשומת המבקשת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

עם זאת, הטענה הנ"ל אינה עומדת לזכות המבקשת. בעקבות החלטת ועדת הערר בעניין ביאטריס אושרה בשנת 2010 תכנית מס' רג/מק/340/ג/38. תכנית זו חלה בכל רחבי העיר ר"ג ומגדילה את מס' יח"ד באזור מגורים ג' מהיקף של 9 יח"ד ל - 500 מ"ר, להיקף של 9 יח"ד ל – 450 מ"ר.
לאור האמור דלעיל, את השפעת הצפיפות ותוספת המחסן יש לבטא במדרגה תכנונית נוספת, למועד הקובע 09/07/2010. ע"מ שלא להכביד על החלטה זו נפנה כתימוכין לתחשיב שערכה כבוד השמאית המכריעה רינת וויס בהחלטתה ברחוב עוזיאל 70, גוש 6157 חלקה 643.

בדיון, התכנית מאפשרת תוספת מחסן לכל יח"ד, בתשובת המשיבה מורקר המשפט 6 מ"ר נטו, אבל בקריאה של כולו, ה-6 מ"ר זה לכל יח"ד.
המבקשת הפנתה לטעות בשומת המשיבה לעניין כמות היחידות במגרשים (והצדק איתה), ערר ביאטריס אכן קבע שגם במגרש של 450 מ"ר הצפיפות תהיה זהה. אבל התרופה לאותה טעות היא תכנית מס' רג/38 שפורטה על ידי דלעיל, חלה על כל העיר רמת גן, אזכיר כי גם בהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון אליה הפנתה המבקשת יש חיוב על התכנית הזאת והשמאי המכריע לא יוכל להפחית את הצפיפות בעת אישור תוכנית זו ולהתעלם מתכנית מס' ג/30.
בערר יוראפ, שם נוספו יח"ד בתמ"א 38 ונקבע שכל יחידה חדשה זכאית למחסן מכוח תכנית מס' ג/15 והחיוב למחסן הוא ליום אישור החלטת הוועדה, באותו אופן גם כאשר נוספת יחידה מכוח תכנית מס' ג/38 יש לחייב על המחסן שלה.
המבקשת עורכת תיקון לשומה האחרת וטוענת שאין מימוש לתכנית מס' ג/15 בבקשה להיתר אבל זו טעות, התב"ע החדשה לא כוללת זכות למחסנים בקומות ולכן ברור שההיתר לא יכלול מחסנים בקומות, אבל אנו עורכים שווי "מצב קודם" ושווי "מצב חדש" ולכן בוודאי שיש לחייב על ג/15 לדוגמא גם חדרי גג לא מבוקשים וברור שיש לחייב עליהם במצב הקודם.
לעניין כמות יח"ד נוספות מכוח המצב קודם, מפנה לערר ביאטריס עצמו ויש להיות בהקבלה אליו.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המשיבה כמפורט במכתב תשובתה לפיה בעקבות החלטת ועדת הערר בעניין ביאטריס, אושרה בשנת 2010 תכנית מס' רג/מק/340/ג/38 אשר הגדילה את מס' יח"ד מ-9 יח"ד על כל-500 מ"ר ל-9 יח"ד על כל-450 מ"ר.
עניין זה, אף מפורט בדברי ההסבר בתקנון תכנית מס' רג/מק/340/ג/38, כדלקמן: *"1.ועדת הערר קבעה כי תכנית רג/מק/340/ג/6 קבעה לגבי איזור מגורים ג' יחס צפיפות (מספר יחידות הדיור יחסי) של 9 יחידות דיור (יח"ד) ל - 500 מ"ר מגרש ..... (ובהתאמה צפיפות גדולה יותר למגרשים ששטחם גדול יותר), למרות שהכוונה בתכנית רג/מק/340/ג/6 הינה שיחס הצפיפות הינו באיזור מגורים ג' 9 יח"ד ל - 450 מ"ר מגרש ..... (ובהתאמה צפיפות גדולה יותר למגרשים ששטחם גדול יותר).*
לטעמי, טענה זו איננה מהווה "מקצה שיפורים", המשיבה מלכתחילה פירשה את הצפיפות לפי 9 יח"ד ל-450 מ"ר ולכן לא חישבה את ההשבחה מכוחה של תכנית מס' רג/מק/340/ג/38, אולם משפרשנות המשיבה לא התקבלה, אינני רואה כיצד ניתן להתעלם מתכנית מס' רג/מק/340/ג/38 אשר באה בעקבות החלטת ועדת הערר הנכבדה בעניין ביאטריס והבהירה מפורשות כיצד יש לחשב את הצפיפות המותרת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

במילים אחרות, לא ניתן לאחוז את המקל מ-2 קצוותיו, מחד, במועד הקובע בעניינה של תכנית מס' רג/340/ג/15 לחשב את הצפיפות המותרת לפי 9 יח"ד ל-500 מ"ר, ומאידך, להתעלם מהגדלת הצפיפות ע"פ הוראות תכנית מס' רג/מק/340/ג/38.

אמנם הוראות תכנית מס' רג/מק/340/ג/38 קובעות *"ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות"*, אך אינני סבור כי הוראה זו מתייחסת במישרין למס' המחסנים המותרים עפ"י הוראות תכנית מס' רג/340/ג/15, אסביר: תכנית מס' רג/340/ג/15 אינה קובעת את השטח העיקרי המותר ולא משנה אותו, אלא מתייחסת למס' המחסנים בלבד אשר נגזר ממס' יח"ד מאושרות, התכנית קובעת כי שטחם של המחסנים יחשב כשטח עיקרי (למרות ששטח זה בהתאם לתקנות הינו שטח שירות) ויהיה **בנוסף** לשטח העיקרי המותר, כמו כן המחסן ישמש לאחסנה בלבד (לא למגורים). אותו *"שטח עיקרי מותר"* לא משתנה כלל בין תכנית מס' רג/340/ג/15 לתכנית מס' רג/מק/340/ג/38 כל השינוי הינו במס' המחסנים המותר וזאת כפועל יוצא ממס' יח"ד שגדל.

במידה וזכויות הבנייה למחסנים היו נקבעות כאחוז משטח המגרש, או, בערך מוחלט, ניתן היה אז לקבל את טענת המבקשת, אולם זכויות הבנייה למחסנים נגזרות אך ורק מכמות יח"ד המותרות במגרש. קרי, ככל שניתן לבנות יותר יח"ד כך גם ניתן לבנות יותר מחסנים.

לפיכך, בהחלטה זו יובא בחשבון תחשיב נוסף עבור תכנית מס' רג/מק/340/ג/38, כדלהלן:

תחשיב תוספת זכויות לחלקות 881 ו- 882 (עוזיאל 15)	
שטח חלקות נטו במ"ר	1,075
מס' יח"ד לפי צפיפות של 9 יח"ד ל-450 מ"ר – "מצב חדש"	22
מס' יח"ד לפי צפיפות של 9 יח"ד ל-500 מ"ר – "מצב קודם"	(19)
תוספת יח"ד / מחסנים	3

תחשיב תוספת זכויות לחלקות חלקות 883 ו- 884 (עוזיאל 13)	
שטח חלקות נטו במ"ר	1,098
מס' יח"ד לפי צפיפות של 9 יח"ד ל-450 מ"ר – "מצב חדש"	22
מס' יח"ד לפי צפיפות של 9 יח"ד ל-500 מ"ר – "מצב קודם"	(20)
תוספת יח"ד / מחסנים	2

דחייה – לאור הכרעתי לפיה השימוש המיטבי במועד הקובע (09.07.2010) הינו השארת הבינוי הקיים ובהתאם להכרעותיי לעיל בעניינן של תוכנית מס' רג/מק/340/ג/11 (עמ' 67-68 להחלטה) תוכנית מס' רג/מק/340/ג/19 (עמ' 78 להחלטה), תכנית מס' רג/340/ג/15 (עמ' 93 להחלטה), יובא בחשבון מקדם דחייה **0.840** (מבטא דחייה של 3 שנים, 6%).

ערכי שווי – במקרה הנדון, קיימות עסקאות השוואה ממבני הנכס הנדון אשר נערכו בקרבה למועד הקובע, כדלהלן:

תאריך	**גו"ח**	**תמורה**	**כתובת**	**שטח רשום**	**שווי מ"ר מבונה**
09/06/2009	6158/883	₪ 835,000	עוזיאל 13	50	₪ 16,700
22/09/2009	6158/881	₪ 766,000	עוזיאל 15	49	₪ 15,633
16/07/2009	6158/883	₪ 620,000	עוזיאל 13	52	₪ 11,923
08/10/2009	6158/881	₪ 860,000	עוזיאל 15	50	₪ 17,200
17/05/2010	6158/883	₪ 805,000	עוזיאל 13	49	₪ 16,429
18/07/2010	6158/883	₪ 840,000	עוזיאל 13	60	₪ 14,000
ממוצע שווי מ"ר בנוי בנכס הנדון					**₪ 15,314**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ממוצע שווי מ"ר בנוי בסביבה מתואם - יחס ברוטו נטו 10%	13,922 ₪
בניכוי יזמות שחוקה (5%)	13,259 ₪
בניכוי מע"מ (16%)	11,430 ₪
בניכוי עלויות בניה (4,200 ₪)	**7,230** ₪

ביאורים

- השטחים בעסקאות ההשוואה הינם שטח רשום, הובאה בחשבון התאמה ליחס ברוטו/נטו בשיעור 10%.
- "בחילוץ" שווי מ"ר מבונה הובאו הפחתות הבאות: מע"מ 16% (בהתאם למועד העסקאות), יזמות שחוקה 5%, עלויות בניה ברוטו בגילום עלויות עקיפות ושטחי שירות בסך 4,200 ₪.
- בעניין המע"מ: בהתאם לפס"ד בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים, נקבע כי בשוק מעורב ינוכה רכיב המע"מ.

להלן החלטות שמאים מכריעים באזור מגורים ג'

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	יעוד	שווי מ"ר מבונה
רינת וויס רביב	עוזיאל 70, תל יהודה	6157/643	אזור מגורים ג'	6,800 ₪
דוד דדון	המבדיל 22,24,26	6204/408-410	אזור מגורים ג'	6,000 ₪
ממוצע				**6,400** ₪

ממוצע משוקלל

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם חלק יחסי
ממוצע עסקאות השוואה	7,230 ₪	0.6
החלטות שמאים מכריעים	6,400 ₪	0.4
ממוצע משוקלל (במעוגל)		**6,900** ₪

מהמפורט לעיל, בהתבסס על עסקאות מכר בנכס הנדון והחלטות שמאים מכריעים יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של **6,900 ₪**.

טענות הצדדים ביחס לתכנית מס' 506-0222778 (רג/1591) (מועד קובע 03.05.2017)

מהות ההשבחה – תכנית התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי למתחם הנדון הכולל 4 חלקות הכוללת הריסת שני מבנים בהם 43 יח"ד והקמת 3 בנייני מגורים עם חזית מסחרית ובהם סה"כ 152 יח"ד.

עובדה ראשונה – אומדן השווי במסגרת "המצב הקודם"

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, לצורך קביעת שווי המצב הקודם בתכנית רג/1591 ערכו שמאי המשיבה שני תחשיבים, כאשר בהתאם למתבקש ובהתאם לעיקרון השימוש הטוב והיעיל שווי המצב הקודם הינו בהתבסס על דירות המגורים הבנויות.

כפי שפורט לעיל, שמאי המשיבה ערכו את תחשיב שווי המצב הקודם בהתבסס "לכאורה" על עסקאות מכר של דירות מגורים וותיקות המגלמות את יתרת זכויות הבניה.

שלא כפי שמציינים שמאי המשיבה, נתוני המכר עליהם התבססו אינם מגלמים את יתרת זכויות הבניה בנכס הנדון.

כידוע, לצורך קביעת שווי המצב הקודם יש להתבסס על עסקאות מכר לדירות מגורים בעלות מאפיינים דומים, לרבות התכניות המאושרות החלות, המגלמות את יתרת זכויות הבניה בנכס הנדון ו/או לחילופין, לקבוע שווי מ"ר בנוי שאינו מגלם את יתרת זכויות הבניה ובנוסף להביא בחשבון את יתרת זכויות הבניה במכפלת שווי מ"ר מבונה בהתחשב בדחיה ו/או מקדם התאמה לבינוי קיים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

לצורך הוכחת טענתינו כי אלו אינן מגלמות את יתרת זכויות הבניה בנכס הנדון נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לעסקאות המכר בשומת המשיבה:

- עסקאות ההשוואה בחלקות 710 ו- 1386 בגוש 6158 הינן בייעוד "מגורים ב'" לפי תכנית מס' רג/340 הכוללות זכויות בניה בשיעור של 105% בלבד.
- עסקאות ההשוואה בחלקות מס' 955, 1118, 641 בגוש 6158 הינן בייעוד "אזור מסחרי" לפי תכנית מס' רג/340 הכוללות זכויות בניה בשיעור של 164% כאשר הן כוללות זכויות בניה לחנויות בקומת הקרקע בשיעור של 35%, ולפיכך זכויות הבניה למגורים הינן 129% בלבד.
- עסקת ההשוואה שנערכה בגו"ח 6158/57 הינה בייעוד "אזור מגורים ב' מיוחד" לפי תכנית מס' רג/340 הקובעת כי זכויות בניה יהיו בהתאם לתכנית מפורטת וגובה הבינוי הינו 2 קומות בלבד.

כאמור, הנכס הנדון כולל זכויות בניה לפי תכנית מס' רג/340 בשיעור של 130% ומשכך, עסקאות השוואה המפורטות דלעיל עליהן מבוססת שומת המשיבה אינן רלוונטיות לצורך קביעת שווי המצב הקודם. בהתאם לזאת, מתחייב להביא בחשבון עסקאות השוואה הכוללות מאפיינים דומים, קל וחומר באותו ייעוד קרקע וזכויות בניה דומות.

למעלה מן הצורך, נבקש להתייחס לחלופה הנוספת אותה ערכו שמאי המשיבה ולפיה, שווי המצב הקודם הוערך כקרקע ריקה ופנויה.

תחילה נבהיר, כי המבקשת דוחה את החלופה אותה ערכו שמאי המשיבה וזאת מאחר וזו נוגדת את הפסיקה הרווחת לעניין חישוב היטל השבחה בתכניות מסוג פינוי בינוי ולפיה שווי המצב הקודם מהווה את דירות המגורים הבנויות על המקרקעין. הסיבה העיקרית הינה, עסקינן במקרקעין הכוללים דירות בעלים ותיקות עליהם אושרה תכנית פינוי-בינוי. החלופה אותה ערכו שמאי המשיבה ולפיה כביכול הקרקע ריקה ופנויה, אינה עולה בקנה אחד עם מהות התכנית, תכנית פינוי-בינוי, שכן, אלמלא אותן דירות בעלים, לא היתה מאושרת כל תכנית פינוי בינוי והפרויקט לא היה יוצא אל האור.

כמו כן, לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה התבססו שמאי המשיבה על עסקאות מכר בדירות מגורים חדשות, יחד עם החלטות שמאים מכריעים מהם הגיעו לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה במצב החדש הינו 9,000 ₪/מ"ר ובהתאמה לבינוי נמוך יותר שווי מ"ר מבונה במצב הקודם הינו 8,000 ₪/מ"ר. כפי שיפורט בהמשך חוות הדעת, המבקשת דוחה את ערכי השווי שקבעו שמאי המשיבה. יחד עם זאת, נבקש לציין, כי קביעתם של שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה במצב הקודם נמוך משווי מ"ר מבונה במצב החדש הינו שגוי ומשולל כל תימוכין.

לעניין זה נבקש להפנות בחוזר את כב' השמאי המכריע לשומתו המכרעת של מר דוד דדון ברח' המבדיל ברמת גן, במסגרתה נקבע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם (דירות מגורים וותיקות) בסך של 26,000 ₪/מ"ר, ובמסגרת המצב החדש נקבע שווי מ"ר בנוי בסך של 24,000 ₪/מ"ר.

ברי לכל, כי ככל ונבצע חילוץ ליתרה לקרקע יתקבל, כי שווי מ"ר מבונה במצב הקודם הינו גבוה יותר משווי מ"ר מבונה במצב החדש, וזאת לאור מרכיבי המע"מ, היזמות ועלות הבניה בבנייה ותיקה לעומת בנייה חדשה.

משכך, המבקשת דוחה קביעה זו של שמאי המשיבה אשר נטענה בעלמא וללא כל תימוכין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

נתוני השוואה לשווי המצב הקודם בתכנית רג/1591:

- בהתאם למתודולוגיה אותה קבע השמאי המכריע מר דוד דדון בהחלטתו ברח' המבדיל ברמת גן, להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות בסביבת הנכס הנדון, מאתר רשות המסים (מידע נדל"ן) הכוללות מאפיינים דומים לחטיבת הקרקע הנידונה:

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מס' חדרים	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
09/11/2017	6158	1241	63	2.5	1960	₪ 1,580,000	₪ 25,079
12/09/2017	6158	1016	48	2.5	1950	₪ 1,549,999	₪ 32,292
20/07/2017	6158	1081	60	3	1950	₪ 1,595,000	₪ 26,583
14/06/2017	6158	774	50	2	1950	₪ 1,240,000	₪ 24,800
25/05/2017	6158	774	60	2.5	1950	₪ 1,429,999	₪ 23,833
18/05/2017	6158	872	58	3	1960	₪ 1,695,000	₪ 29,224
24/01/2017	6158	1241	64	3	1960	₪ 1,430,000	₪ 22,344
16/01/2027	6158	1444	65	4	1971	₪ 1,994,999	₪ 30,692
12/01/2017	6158	275	50	3	1960	₪ 1,500,000	₪ 30,000
05/01/2017	6158	1227	50	3	1950	₪ 1,470,000	₪ 29,400
03/01/2017	6158	1016	55	3	1950	₪ 1,399,999	₪ 25,455
ממוצע, במעוגל							**27,200** ₪

מן המקובץ לעיל עולה, כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו בסך של 27,200 ₪/מ"ר.

- במסגרת החלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון ברח' המבדיל ברמת גן נקבע, שווי מ"ר בנוי בדירות הקיימות בסך של 26,000 ₪/מ"ר, למועד הקובע 02.08.2017.

בהתאם למקובץ דלעיל סבורה המבקשת, כי **שווי מ"ר בנוי** במצב הקודם הינו בסך **26,000 ₪/מ"ר** על הצד הזהיר והשמרני.

בדיון, לגישת שמאי המשיבה, בהחלטתו של השמאי המכריע מר דדון נקבע שווי מ"ר בנוי נטו בסך של 26,000 ₪/מ"ר. לטענתו, בשומת המבקשת הוכפל השווי בשטח פלדלת ולא בשטח נטו. כמו כן נטען כי התאמת שווי מ"ר בנוי נטו לשטח רשום לפחות בשיעור של 25% יוביל לשווי מצב קודם בסך של 47,560,000 ₪ הדומה לעמדת המשיבה.

תחילה יובהר, כי שומת המבקשת לא אימצה את השווי המפורט בהחלטתו של השמאי המכריע מר דדון, אלא כפי שפורט בסע' 12.5 לחוות הדעת הוצגו 11 עסקאות מכר בסביבתו הקרובה של הנכס הנדון שהובילו לשווי מ"ר בנוי הגבוה מהשווי אשר נקבע בהחלטת השמאי המכריע במסתכם לסך של 27,200 ₪/מ"ר. מתוך 11 עסקאות מכר אך ורק ב-3 עסקאות מכר הובא בחשבון שטח נטו.

על אף שעסקאות המכר הובילו לשווי מ"ר בנוי של 27,200 ₪/מ"ר וברובם הובא בחשבון שטח ארנונה לפי רשות המסים, הובא בחשבון למען הזהירות והשמרנות שווי מ"ר בנוי של 26,000 ₪/מ"ר מכאן, שאין מקום לערוך את ההתאמה לה טוען שמאי המשיבה ויש לדחות את טענתו על הסף.

בשונה מטענת המשיבה וכתימוכין נוספים, נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לעסקת המכר מס' 1 המוצגת בשומת המבקשת מיום 09.11.2017 במסגרתה נמכרה דירת מגורים המהווה את תת חלקה מס' 11 בגו"ח 6158/1241 בשטח ארנונה של 63 מ"ר בתמורה בסך של 1,580,000 ₪, המשקף שווי למ"ר בנוי בסך של כ- 25 אש"ח.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בהתאם לנסח הרישום המורכז בחלקה הנידונה עולה, כי שטחה הרשום של תת החלקה הינו 44.75 מ"ר בלבד. ככל והיינו מנתחים לפי שטח רשום היה מתקבל שווי מ"ר בנוי של 35,307 ₪/מ"ר בנוי. כמו כן, נבקש להפנות לתחשיבו של השמאי המכריע מר דוד דדון במסגרתו הובא בחשבון השטח הרשום, בתוספת השטח אשר התווסף בהיתרי בניה במרוצת השנים ובתוספת שטחי מרפסות בשיעור של 15% מכלל השטח הרשום! (ר' עמ' 88), בהתאם לכך, אין מקום לשנות את תחשיב המבקשת.

מעבר לכך, יצוין כי טענת המשיבה לעניין המרה משטח רשום לשטח פלדלת בשיעור של 25% הינה שגויה בבסיסה ובטח ובטח שלא צוינה בהכרעתו של השמאי המכריע מר דוד דדון.

<u>יתרת זכויות הבניה למימוש</u>: לגישת שמאי המשיבה, לאורך כל שומתו נקבע בעקביות דחיה לתום החיים הכלכליים ולא בכדי. מימוש יתרת זכויות הבניה למעט חדרי גגות ומרפסות אפשרי רק בהינתן קומת עמודים ובהעדרה כמו במקרה הנדון אין ישימות להרחבות. עם כל הכבוד טענת שמאי המשיבה שגויה בבסיסה ואינה עולה בקנה אחד עם שומתו כפי שיפורט להלן.

תחילה, לאורך כל שומת הועדה ותגובתו נטען כי אין להביא מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים אלא להעריך את הנכס כקרקע ריקה ופנויה.

שנית, אף לגישת שמאי המשיבה בכבודו ובעצמו יש להביא בחשבון עסקאות מכר המגלמות מאפיינים דומים, בין היתר, את יתרת זכויות הבניה להרחבות, סגירת מרפסות, חדרי יציאה לגג וניצול מחסנים. זאת ועוד, לא אותר על ידנו חיוב להקמת קומת עמודים לצורך ניצול זכויות הבניה כפי שטוען שמאי המשיבה.

כאמור בדומה למתודולוגיה בשומתו של השמאי המכריע מר דוד דדון, השווי מגלם דירות מגורים הכוללות מאפיינים דומים לנכס הנדון כדוג': גיל המבנה, שטח דירתי, בינוי וכיוצ"ב.לפיכך, התמורה בעדן מגלמת, בין היתר, את התמורה אותה יהיה מוכן לשלם רוכש סביר בעד יתרת זכויות הבניה. למעשה, שמאי המשיבה אוחז את המקל משני קצותיו, מחד טוען לחיוב בגין תכניות בניין עיר אשר אושרו במרוצת השנים, ומאידך בתחשיב ההשבחה בתכנית רג/1591 טוען שאין לזקוף זכויות אלו לטובת המבקשת.

עם כל הכבוד, המבקשת סבורה כי יש לדחות את טענת שמאי המשיבה על הסף.

<u>שווי כמגרש ריק ופנוי</u>: לגישת שמאי המשיבה בהתאם לדברי התקנון בתכנית רג/1591 המבנים הינם במצב ירוד ומתקרבים למצב של מבנים מסוכנים. לפיכך לגישת המשיבה, הנ"ל תומך בעמדת המשיבה לפיה השווי הראוי הינו קרקע ריקה ופנויה. לגישתו, שיטת ההשוואה הישירה לדירות מגורים הכוללות מצב פיזי טוב יותר מובילה בהכרח להוספת מיליוני ₪ לשווי המצב הקודם.

יוער, כי טענת שמאי המשיבה אינה במקומה ועדיף ולא הייתה נטענת מלכתחילה. עם כל הכבוד אין במסמך התגובה אפשרות לבצע הליך של תיקון שומה אותה מנסה לעשות שמאי המשיבה לאורך כל המסמך בכל אחת מן התוכניות.

ברי, כי תפקיד השמאי הינו להתבסס על עסקאות מכר הכוללות מאפיינים דומים ככל הניתן לנכס מושא ההערכה ובכך לקבוע את ערכי השווי התואמים בנכס הנדון. בהתאם לכך, בשומת המבקשת הובאו בחשבון עסקאות מכר לדירת מגורים וותיקות אשר ברובן נבנו בשנים 1950, 1960 בהתאם להחלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

דברי התקנון אינם רלוונטיים ואף ייתכן ורק מחזקים את האמור בשומת המבקשת בה נקבע אורך חיים כלכליים של 70 שנים וזאת, כי נכון לעריכת מסמך זה טרם נהרסו הבניינים ודירות המגורים מאוכלסות.

ברור לכל, כי במועד כל אישור תכנית פינוי בינוי המבנים הנכללים בה נמצאים לקראת סוף חייהם הכלכליים, ולפיכך קיימת כדאיות כלכלית להריסתם והקמת בניינים חדשים תחתיהם. שכן ככל ולא כך הדבר, אין כל מניעה לקדם תכנית, להחתים בעלי קרקע, לשכור יועצים שונים וכיוצ"ב.

למעלה מכך יובהר, כי חלופת השווי כקרקע ריקה ופנויה נוגדת את הפסיקה הרווחת לעניין חישוב היטל השבחה בתכניות מסוג פינוי בינוי ולפיה שווי המצב הקודם מהווה את דירות המגורים הבנויות על המקרקעין. הסיבה העיקרית לכך הינה, כי עסקינן במקרקעין הכוללים דירות בעלים ותיקות עליהם אושרה תכנית פינוי-בינוי. החלופה לה טוענים כעת שמאי המשיבה ביחס לשווי המצב הקודם כקרקע ריקה ופנויה, אינה עולה בקנה אחד עם מהות התכנית, תכנית פינוי-בינוי, שכן, אלמלא אותן דירות בעלים, לא היתה מאושרת כל תכנית פינוי בינוי והפרויקט לא היה יוצא אל האור.

<u>עסקאות ההשוואה</u>: לגישת שמאי המשיבה מסד הנתונים בשומתו כולל דירות מגורים בגיל צעיר יותר. כמו כן לגישתו, דירות המגורים בנכס הנדון בנויות במבנה טורי כך שמריבתם מהוות דירות כלואות וכי די בהתאמה מינימלית של 90% בכדי לשמוט את הקרקע תחת טענות המבקשת. כמו כן שמאי המשיבה חוזר בשנית על הכרעתו של השמאי המכריע דוד דדון אשר קבע שווי מ"ר בנוי נטו. שמאי המשיבה מנסה ליצור שונות בין הנכס הנדון לבין שאר בנייני המגורים הוותיקים בעיר רמת גן. יובהר, כי מסד הנתונים בשומת המבקשת כולל עסקאות מכר שנערכו בבניינים הכוללים בינוי דומה (בנייני רכבת בחלקם), גיל מבנה, שטח דירתי ממוצע דומה וכיוצ"ב.

זאת בשונה לחלוטין ממסד הנתונים בשומת המשיבה אשר כולל עסקאות מכר לדירות מגורים אשר חלקן נכללות בייעוד מגורים ב', ולפיכך אינן רלוונטיות לנכס הנדון דכאן. (להרחבה ר' סעיף 10.9א' בחוות הדעת). יודגש, כי מסד הנתונים בשומת המשיבה משקף שטח דירה ממוצע של כ- 76 מ"ר וזאת בשונה מהנכס הנדון בו דירות המגורים הבנויות הינן בשטח ממוצע של כ- 55 מ"ר. ברי לכל כי קיימת שונות בין שווי מ"ר בנוי בדירות קטנות לבין דירות גדולות. לפיכך יש לבצע התאמה כלפי מעלה לערכי השווי בשומת המשיבה.

כאמור, עסקאות מכר שנערכו לדירות בשטח של 133 מ"ר, 98 מ"ר, 95 מ"ר כפי שהובא בשומת המשיבה אינן מגלמות את יתרת זכויות הבניה בנכס הנדון ובטח ובטח שאינן משקפות שווי למ"ר בנוי בדירות בשטח של 55 מ"ר. בהתאם לכך, מסד נתוני ההשוואה בשומת המשיבה אינו משקף נאמנה את ערכי השווי במצב הקודם בנכס הנדון ולפיכך יש לדחותם על הסף.

כהערת אגב ובאופן תמוהה יצוין, כי גם כאשר שמאי המשיבה נקט בשווי מ"ר בנוי נמוך לאין שיעור ומאידך בשווי מ"ר מבונה למגורים גבוה מערכי השווי בסביבתו של הנכס הנדון, עדיין הגיע לכלל דעה כי נכון למועד הקובע בשנת 2017 השימוש הטוב והיעיל הינו הבינוי הקיים. הנ"ל שומט את הקרקע תחת טיעוני שמאי המשיבה בדבר השימוש הטוב והיעיל.

<u>השטח הבנוי</u>: לטענת המשיבה הפער בשטחי הבניה בין הצדדים אינו משמעותי. אך יחד עם זאת, יש לדרוש ולקבל תשריטי מדידה עליהם נשענת המבקשת בחוות דעתה ולוודא כי אלה אינם מבטאים בניה לא חוקית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

יצוין, כי כחלק מנספחי חוות דעתנו (נספח ט') הועברו לעיון שמאי המשיבה וכן השמאי המכריע תשריטי המדידות בחטיבת הקרקע הנידונה. בנוסף כפי שפורט לעיל, המדידות נערכו לצורך הכנת טבלאות איחוד וחלוקה ונלקחו מן הטבלאות. לפיכך, אין כל רלוונטיות לטענת המשיבה בדבר בניה לא חוקית, זו אינה נלקחת בחשבון לפי תקן 15 לתקינה השמאית.

<u>סיכום</u>: לגישת שמאי המשיבה, השווי הבנוי בו נקט בשומתו הינו מוטה לטובת המבקשת ולפיכך השווי אמור להיות נמוך משמעותית מ- 20,000 ₪/מ"ר אותו קבע בשומתו, או לחילופין לפי השמאי המכריע מר דוד דדון בסך של 19,500 ₪/מ"ר פלדלת (26,000 ₪/מ"ר רשום). כמו כן, טוען שמאי המשיבה כי לא ייתכן ששווי בנוי בדירות ותיקות הינו גבוה משווי בנוי בדירות חדשות. בסיפא מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר חיים מסילתי אליה הפנה בתחילת תגובתו.

המבקשת דוחה את טענות המשיבה וזאת מהסיבות הבאות: שמאי המשיבה מוביל להטעיה פעם אחר פעם כאשר טוען שכב' השמאי המכריע מר דוד דדון קבע יחס כלשהו בין שטח פלדלת לשטח רשום ואף מתקן את השווי בשומתו באופן שגוי לחלוטין. כפי שצוין בשונה מהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון, עסקאות המכר בשומת המבקשת התבססו על שטח הארנונה המדווח ברשות המסים ולא לפי השטח הרשום (למעט 3 עסקאות כפי שצוין) ולפיכך, יש לדחות את טענת שמאי המשיבה על הסף. ברי, כי טענת המשיבה לפיה מקדם ההמרה הינו בשיעור של 25% הינה טענה שנטענה בעלמא וללא כל תימוכין ובטח שאינה נכונה בנכס הנדון המהווה בניין וותיק ללא שטחי ממ"דים. המקדם בו נוקט שמאי המשיבה אינו בתחום הסבירות וכל מטרתו היא קביעת השבחה מלאכותית והתעשרות הומ"ק שלא כדין.

בהתאם לאמור לעיל, לגישת המבקשת שווי מ"ר בנוי הינו בסך של 27,200 ₪/מ"ר, אולם למען הזהירות הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך של 26,000 ₪/מ"ר. לפיכך, גם מהטעם הזה יש לדחות את טענת המשיבה. ביחס לטענת שמאי המשיבה כי לא ייתכן ששווי בנוי בדירה ותיקה גבוה משווי בנוי בדירה חדשה נבקש להפנות להכרעתו של השמאי המכריע מר דוד דדון בה נקבע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך של 26,000 ₪/מ"ר, כאשר שווי מ"ר בנוי במצב החדש הינו בסך של 24,000 ₪/מ"ר בנוי מגלם מרפסת, מחסן ומקום חניה (ר' עמ' 86 להכרעה).

לפיכך, גם בהחלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון נקבע כי שווי המצב החדש נמוך משווי המצב הקודם. יובהר, כי קביעה זו מניחה את הדעת וזאת לאור השינויים בין שני מצבי התכנון. במצב הקודם המדובר על דירות בשטח ממוצע נמוך של כ- 55 מ"ר הכוללות יתרת זכויות בניה. במצב החדש מדובר על דירות בשטח פלדלת של כ- 90 מ"ר אשר אינן כוללות תוספת זכויות בניה כלשהי. בהתאם לכך יש לדחות את טענת שמאי המשיבה על הסף אשר נטענה בעלמא וללא כל תימוכין. ביחס להחלטתו של השמאי המכריע מר חיים מסילתי כפי שצוין לעיל, השומה טרם פורסמה במרשתת ולפיכך לא נוכל ליתן התייחסותנו.

לסיכום, המבקשת סבורה כי יש לאמץ את השווי בחוות דעתה בסך של 26,000 ₪/מ"ר המגלם את מאפייני הנכס הנדון, במכפלת השטח המדוד בהיקף של 2,441.07 מ"ר בחטיבת הקרקע.

בהתייחסות המבקשת מיום 29.05.2024 להשלמות המשיבה מיום 23.05.2024, נטען כי הועברה לעיוננו החלטתו של כב' השמאי המכריע מר חיים מסילתי שנערכה ברח' דרך אבא הלל 48-46 (גו"ח 6205/97,584,591) בשכונת הגפן ברמת גן, להלן התייחסות המבקשת:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

שטחי הבניה: לאור העובדה, כי בנכס דשם נערכו מדידות אך ורק בחלקה מס' 584 (בחלקות 97 ו-91 לא בוצעו) קבע השמאי המכריע כי יש להביא בחשבון את השטח הרשום בהתאם להעתק מפנקס הבתים המשותפים. יובהר, כי בנכס הנדון דכאן קיימות מדידות שנערכו על ידי מודד מוסמך לצורך הכנת טבלאות איחוד וחלוקה. כמו כן, הנכס אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים ולפיכך קביעת מקדם המרה בעלמא כמו שטען שמאי המשיבה בתגובתו הינה שגויה בבסיסה ומובילה בהכרח לגביית השבחה מלאכותית. בהתאם לתשריטי המדידות אשר הועברו לעיון כב' השמאי המכריע ושמאי המשיבה ניתן בנקל להיווכח, כי השטח המדוד מהווה את שטח הדירה בפועל וככל וסבור שמאי המשיבה שיש להמירו לשטח רשום, קרי, ללא עובי הקירות בלבד, אזי המקדם אמור להיות נמוך בהרבה משיעור של 25% ולעמוד על 5% לכל היותר.

שווי מ"ר בנוי: השמאי המכריע מר חיים מסילתי קבע את ערכי השווי במצב הקודם בהתאם לעסקאות מכר שבוצעו בסביבת הנכס הנדון דשם מהם עולה, כי שווי מ"ר בנוי הינו 28,190 ₪/מ"ר אשר מגלם מרפסות סגורות ומתייחס לשטח הרשום (קרי, ללא קירות חוץ). כמו כן, קבע השמאי המכריע כי השווי משקף את הפוטנציאל הכללי להרחבת הדירות עפ"י תכניות מאושרות.

בדומה לחוות דעת המבקשת, נקבע שווי מ"ר בנוי מסביבתו הקרובה של הנכס הנדון הכולל מאפיינים דומים ומשקף את הפוטנציאל מכח תכניות בניין עיר מאושרות.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, תכנית רג/1591 מהווה תכנית נקודתית לחלקות שבנדון, משנה את ייעוד המקרקעין מאזור מגורים ג' לאזור מגורים עם חזית מסחרית וקובעת פינוי המבנים הקיימים והקמת בנייני מגורים חדשים לרבות שטחי מסחר, שטח מועדון דיירים ומטלה ציבורית.

מצב קודם: כמפורט דלעיל, בכל חלקה קיים היקף בינוי שונה וקיימת יתרת זכויות בניה שונה כמפורט בתקנון התכנית עצמה, המבנים במצב ירוד, גילם נושק ל - 70 שנה, והם מתקרבים לרמה של מבנים מסוכנים. בנסיבות אלו נבחנה ההשבחה לפי שווי מ"ר מבונה אקווי' למלוא שטחי הבניה העיקריים (ללא ממ"ד), כזמינים לבניית מלוא הזכויות התכנוניות המוקנות:

בדיקת שווי מגרשים כריקים ופנויים					
חלקה	**שטח מגרש**	**ז"ב ללא ממ"דים**	**שטחי בניה אקווי' בגג**	**מחסנים כשטח עיקרי**	**סה"כ שטח אקווי'**
881	504	685.4	86.3	48.0	819.7
882	680	992.8	105.3	62.4	1,160.5
883	500	680.0	85.6	48.0	813.6
884	714	1,042.4	110.2	67.2	1,219.9
סה"כ שטחי הבניה העיקריים במ"ר אקווי'					**4,013.7**
שווי מ"א מבונה אקווי' בבינוי טיפוסי של 5 - 6 קומות					8,000 ₪
שווי המקרקעין במצב הקודם בנטרול שטחי הממ"ד					**32,100,000 ₪**

להשלמת הבדיקה הנדרשת לאומדן שווי המצב הקודם, נבחנו גם עסקאות השוואה לדירות מגורים וותיקות בסביבתו של הנכס הנישום. דירות וותיקות אלו שנותחו במדגם נהנות כולם מפוטנציאל תכנוני מובהק, הן להליך התחדשות עירונית והן לתוספת זכויות בניה להרחבות, סגירת מרפסות ניצול מחסנים (בעתיד), תוספת חדרי גג לדירות העליונות, וכיוצ"ב. כלומר, ערכי השווי המתקבלים בניתוח עסקאות אלו הינם כשווי דירה בנויה (ראה ערר כרמון מינצר).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הובאו בחשבון עקרונות ועדות הערר השונות, כי באומדן ההשבחה יש לנטרל את תרומתה של הוראות תמ"א 38, אשר לה בהכרח תרומה קיימת בסביבה הקרובה ולבחון את ערכי השווי בנטרול ההשבחה הנצברת כתוצאה מההליך התכנוני. יתרה מכך, עסקאות ההשוואה בדירות המגורים הנ"ל כולם במצב פיזי / תכנוני עדיף על מצב המקרקעין בבניין שבנדון. מהאמור לעיל, אומדן שוויו של מ"ר בנוי במקרקעין נקבע, כדלקמן:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מס	מחיר	שטח	חד'	ק'	מתוך	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
25/04/2017	6158	1240	5	חיבת ציון	8	₪ 1,685,000	66.00	3	1	3	1960	₪ 25,530
03/04/2017	6158	710	5	עטרות	20	₪ 2,350,000	95.00	5	3	3	1988	₪ 24,737
29/03/2017	6158	1464	5	הנחל	21	₪ 1,469,999	82.00	3	3	3	1960	₪ 17,927
06/03/2017	6158	386	6	מעלה השחר	1	₪ 2,500,000	133.00	5	4	5	1983	₪ 18,797
16/02/2017	6158	1386	4	לוחמי סיני	4	₪ 1,835,002	76.00	3	2	3	1960	₪ 24,145
15/02/2017	6158	955	0	הרא"ה	161	₪ 895,000	43.00	1.5	1	3	1950	₪ 20,814
15/02/2017	6158	1084	4	הסנה	11	₪ 1,720,000	82.00	4	2	3	1970	₪ 20,976
26/01/2017	6158	290	1	הנחל	16	₪ 1,600,000	75.00	4	1	3	1983	₪ 21,333
25/01/2017	6158	1118	13	הראה	127	₪ 1,299,999	52.00	3	2	3	1960	₪ 25,000
24/01/2017	6158	1241	12	עוזיאל	42	₪ 1,430,000	64.00	3	3	3	1960	₪ 22,344
23/01/2017	6158	343	5	ברקאי	8	₪ 2,199,999	98.00	4	3	3	1970	₪ 22,449
16/01/2017	6158	57	17	עוזיאל	36	₪ 1,300,000	60.00	2.5	1	2	1956	₪ 21,667
10/01/2017	6158	641	7	שד ירושלים	25	₪ 1,299,998	61.00	2.5	2	3	1950	₪ 21,311
שווי מ"ר בנוי ווותיק בממוצע מסביבת הנכס הנדון (במעוגל)												**₪ 22,000**

בהתאם לנתונים המפורטים להלן, אומדן שוויים הבנוי של דירות מגורים ווותיקות נקבע בסך של 22,000 ₪ לשטח המדווח. ברוב המקרים השטח הבנוי בפועל מעט גדול יותר, כך שאומדן שוויו של מ"ר "פלדלתי", בהתאמות הנדרשות (בין היתר למצב המקרקעין) נקבעו תוך התאמת מקדם 90% לערכי השווי הנ"ל, כך ששוויו של **מ"ר בנוי** נאמד בסך של **20,000 ₪ למ"ר**. התאמת ערכי השווי הנ"ל לבינוי במקרקעין מובילים לאומדני השווי הנ"ל:

מצב קודם	
תאור	**היקף הבינוי**
שטח בנוי בהיתר (כמפורט דלעיל) - חלקה 881	505.00
שטח בנוי בהיתר (כמפורט דלעיל) - חלקה 882	705.00
שטח בנוי בהיתר (כמפורט דלעיל) - חלקה 883	489.00
שטח בנוי בהיתר (כמפורט דלעיל) - חלקה 884	724.00
סה"כ שטחי בניה בנויים במקרקעין	2,423.0
שווי מ"ר בנוי מתואם למקרקעין שבנדון (ללא פוט' תכנוני) - מקדם 90%	**20,000** ₪
שווי המקרקעין הבנויים במצב הקודם	**48,460,000** ₪

אף על פי שהתוצאה הנ"ל לא בהכרח משקפת את שווי השוק הראוי למקרקעין במצבם, על הצד הזהיר, בחרתי לקבלה לצורך אומדן ההשבחה המתאימה בתכנית שבנדון.

בתשובת המשיבה, שומת המבקשת נשענת על החלטתו של כבוד השמאי המכריע דוד דדון ברח' אבא הלל המוזכרת דלעיל, וקובעת כי שווי מ"ר בנוי נטו (רשום) במקרקעין הינו בסך של 26,000 ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

השמאי המכריע כמובן מציין בהחלטתו *"ברחל ביתך הקטנה"* כי ערכי השווי הנ"ל למ"ר רשום מגלמים את שטחי המרפסות וקירות החוץ.

ככל הנראה בטעות שומת המבקשת מכפילה את ערכי השווי שנקבעו למ"ר נטו רשום, דווקא בשטח המדוד "פלדלת". התאמת שווי מ"ר בנוי נטו לשטח רשום (לפחות 25% פחות ע"פ דוגמת החלטת השמאי המכריע עצמו, עליה נשענה המבקשת), יוביל לשווי מצב קודם בסך של 47,560,000 ₪ הדומה לעמדת המשיבה. עם זאת, וכפי שיודגש להלן, שימוש בהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון מחייב אומדן שווי נמוך עוד יותר במקרקעין שבנדון.

- <u>יתרת ז"ב למימוש</u>: לעמדת המבקשת, אומדן שווי המקרקעין במצב הקודם חייב לבטא את האפשרות התכנונית להרחבת הדירות הבנויות בהתאם לזכויות הבניה המוקנות בתכנית. נדגיש כי לאורך כל שומת המשיבה אומדן ההשבחה להרחבות (למעט חדרי גג וסגירת מרפסות) נקבע בעקביות לתום החיים הכלכליים, ולא בכדי. מימוש הרחבות אלו אפשרי רק בהינתן קומת עמודים, ובהעדרה (כמו במקרה שבנדון) אין כל ישימות להרחבות דירות המגורים.
- <u>שווי כמגרש ריק ופנוי</u>: אין חולק כי במועד הקובע ניצבות על המקרקעין דירות מגורים. דברי ההסבר לתקנון התכנית מדגישים ברחל ביתך הקטנה את הימצאותם של מבנים אלו, *"הבניים במצב ירוד ומתקרבים למצב של מבנים מסוכנים"*.
- <u>עסקאות השוואה</u>: באופן תמוהה, המבקשת מצאה לנכון לטעון כנגד עסקאות ההשוואה שפורטו בסקירת המשיבה. נזכיר, המקרקעין שבנדון הינם היחידים במדגם שגילם 70 שנה. יתרה עסקאות ההשוואה שהותאמו הינם לדירות צעירות משמעותית. יתרה מכך, בניגוד לעסקאות ההשוואה שנסקרו דעיל, הרי שדירות המגורים במתחם שבנדון בנויות ב"טור", כך שמרביתם "דירות כלואות" עם חלונות חסומים. דיי בהתאמה מינימלית במקדם 90% לדירות טוריות בכדי לשמוט את הקרקע תחת טענות המבקשת.

  גם הניסיון להישען באופן מוטעה על החלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון אינה במקומה שכן קביעתו לפיה שווי מ"ר בנוי "נטו" רשום הינה בסך של 26,000 ₪ למ"ר, משקפת מ"ר בנוי "פלדלת" בסך של 19,500 ₪ למ"ר בנוי "פלדלת".
- <u>שטח בנוי</u>: כמפורט דלעיל, פער השטחים הבנויים בין חוות הדעת אינו משמעותי. עם זאת, יש לדרוש ולקבל את תשריטי המדידה עליהם נשענת המבקשת בחוות דעתה, ולוודא כי אלו אינם מבטאים שווי כלשהו לבניה בלתי חוקית.

לסיכום, אומדן שווי המקרקעין כפי שנעשה בשומת המשיבה אכן מוטה, אם כי לטובת המבקשת אומדן השווי הראוי לאחר תום חייו הכלכליים של המבנה הינו למרכיב הקרקע בלבד. ככל ותימצאנה תרומה כלשהי למחוברים הרי שזו חייבת לבוא לידי ביטוי בהתאמת מקדם לגיל הבניין (70 שנה), למצבו ("מצב ירוד ומתקרבים לרמה של מבנה מסוכן"), לצורת הבניה (מבנה טורי) ואף למיקומו מתחת למפלס הרחוב. כל אלו חייבים להוביל לערכי שווי נמוכים משמעותית מאלו שהובאו בחשבון בשומת המשיבה 20,000 ₪ למ"ר "פלדלת", או בהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון ברח' המבדיל 19,500 ₪ למ"ר פלדלת (לפי 26,000 ₪ למ"ר רשום).

נוסיף ונדגיש כי אף המסקנה בשומת המבקשת לפיה שווי מ"ר בנוי בבניה חדשה הינו 23,200 ₪ למ"ר פלדלת (סעיף 12.6 לחוות דעתה) לא עצר בעדה בכדי לבחון הכיצד ניתן לקבוע כי שוויו של

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

מ"ר בנוי בדירה וותיקה ומוגבלת, כמפורט דלעיל, עולה על שוויו של מ"ר בנוי בדירה חדשה המגלמת מעלית, חניה ומחסן. קביעתה זו, שכמובן משוללת מכל יסוד, אין בה אלא לחזק את עמדת המשיבה לעניין ערכי השווי הראויים למקרקעין במצב הקודם.

כתימוכין נוספים, ניתן לראות כי בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע מר חיים מסילתי בתכנית פינוי בינוי ברח' אבא הלל 46 - 48 נקבע שווי מ"ר בנוי "נטו" רשום בסך של 28,000 ₪ למועד 08/12/2020, 3 שנים מאוחר למועד הקובע בחוות דעתנו, התומך בתוצאה שנמצאה בהחלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון ומוכיח את השמרנות בשומת המשיבה.

מכל האמור דלעיל, מתגברת המסקנה לפיה שווי המקרקעין במצב הקודם הינו כשווי מגרש ריק ופנוי לניצול מלוא זכויות הבניה, ולכל היותר ניתן לאמוד אותו לפי שווי מ"ר בנוי 20,000 ₪ למ"ר "פלדלת", כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

בדיון, מדגיש כי שימוש בשווי מ"ר מבונה נטו הינו "מסוכן" אנחנו לעולם לא יודעים אם הדיווח לרשות המיסים דיבר על שטח פלדלת, או, שטח רשום, או, שטח ארנונה אולי אפילו שטח שמציין בא כוח המוכר וגם כשיש שטח רשום אנחנו לא יודעים מה שטח הפלדלת עם המרפסות המקורות. בהחלטה במבדיל יש עסקה שמדווחת בשטח של 66 מ"ר אבל בפועל היא 86 מ"ר וכדי להימנע מזה בוא "נדבר" בשטח פלדלת.

החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון במבדיל כולל 3,827 מ"ר מדוד פלדלת, שווי מצב קודם כ- 80 מיליון ₪, כלומר כ-21,000 ₪ למ"ר פלדלת. אנו קבענו 20,000 ₪ למ"ר פלדלת. קרי, אנו שמרנים ובהחלטת השמאי המכריע דדון אין בינוי טורי כמו אצלנו, אין בניה מתחת למפלס הרחוב והבניינים משנות השישים ולא משנת 1948.

תוצאה זהה תתקבל גם בהחלטה האחרונה של השמאי המכריע מר חיים מסילתי ברח' אבא הלל 46 עד 48, המועד הקובע דצמבר 2020, 3 שנים אחרינו, שווי מ"ר נטו 28,000 ₪ אבל עבור שטח פלדלת של 2,395 מ"ר נקבע שווי של 47 מיליון ₪, כלומר 19,700 ₪ למ"ר בנוי.

לכן אנו סבורים שהתוצאה המוזרה של המבקשת ששווי מ"ר בנוי בבניין ישן רעוע ובלי חניה מחסן ומעלית גבוה יותר ואפילו באחוזים ניכרים משווי מ"ר בנוי בדירה חדשה שמגלמת את הנ"ל איננו סביר. שימוש מיטבי במקרקעין, אפילו במונחים המאוד המופרזים של תקופת הדחייה, של 70 שנה הם חלפו. בחוות דעת המשיבה, פורט ששווי הקרקע 38 מיליון ₪ כריקה ופנויה, המבקשת בעצמה קבעה בנספח העקרונות של טבלת האיחוד והחלוקה את שווי הקרקע לפי 24 מיליון ₪, כמה שנים יחזיקו המבנים הללו? חיים פיזיים ולא כלכליים, תביא בחשבון את תרומת המחוברים שהמבקשת העריכה ב-9 מיליון ₪ בנספח העקרונות ונראה לאן נגיע.

אנו פירטנו בחוות דעת המשיבה שהשווי בסך כ- 48 מיליון ₪ זה שנשען על דירות מגורים חדשות יותר במצב אחר וללא סכנה הוא לא משקף את שווי השוק למקרקעין ופורט כי נלקח על הצד הזהיר והשמרני. לכן שערכים אילו לא משקפים את הבינוי הטורי, רמת הגמר והיעדר היתכנות לממש זכויות בניה על הקיים למעט חדרי יציאה על הגג לא יהיה הוגן להשתמש בזה כנגד המשיבה.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, בסיכומו של עניין, לעמדת המבקשת יש להביא בחשבון אומדן שווי במסגרת "המצב הקודם" בסך של **63,467,820** ₪ ולעמדת המשיבה סך של **48,460,000** ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

עוד בטרם אתייחס לנתוני ההשוואה באופן פרטני, יוער כי בהתאם למפורט בנספח לטבלת הקצאה ואיזון אשר נערך ע"י משרד שמאיי המבקשת, בנכס הנדון למועד הקובע **31.12.2017**, הובא בחשבון אומדן שווי במסגרת "המצב הנכנס" בסך **33,510,160** ₪ (שווי זכויות בסך 23,880,000 ₪ + תרומת המחוברים בסך 9,630,160 ₪) ואומדן שווי במסגרת "המצב היוצא" בסך **97,838,000** ₪.

בהליך הנדון כאן, במסגרת תחשיב היטל ההשבחה למועדים הקובעים **03.05.2017** ו-**22.08.2018** נטען ע"י המבקשת כי אומדן השווי במסגרת "המצב הקודם" הינו **63,467,820** ₪, ואומדן השווי במסגרת "המצב החדש" הינו **94,429,017** ₪ (לפני דחייה והפחתות שונות). מכאן עולה השאלה מדוע ישנו פער כה משמעותי בסך של כ-30 מיליון ₪ (כ-90%) בין הערכת שווי "המצב הנכנס" בטבלת ההקצאה ואיזון, לבין, הערכת "שווי מצב קודם" במסגרת היטל השבחה?

הנני ער לעובדה כי ייתכן ואין זהות בין "שווי השוק" של המקרקעין, לבין, שווי הזכויות באותם מקרקעין בתוספת תרומת המחוברים.

כלומר, בהערכת "שווי השוק" במסגרת "המצב הקודם" להיטל השבחה אנו נדרשים להעריך את מלוא שווי המקרקעין כאילו נמכרו בתנאי שוק חופשי בין קונה מרצון למוכר מרצון, ואילו במסגרת טבלת הקצאה ואיזון ע"פ תקן מס' 15 (פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה) שווי "המצב הנכנס" משקף את שווי הזכויות במקרקעין (כבלתי בנויות) בתוספת **תרומת המחוברים** (בדגש, תרומה ולא שווי), כלומר הפער בין 2 הערכים אמור לשקף את ההבדל בין שווי המחוברים לבין תרומת המחוברים.

בהנחה כי שווי זכויות הבנייה (קרקע) בסך 23,880,000 ₪ נותר זהה (9,919 ₪/מ"ר מבונה), הרי בהתאם לעמדת משרד שמאיי המבקשת, **השווי הפיזי** של המחוברים (תרומתם) כ- **4,000** ₪ **למ"ר** וסה"כ 9,630,160 ₪ ואילו **שווי השוק** של המחוברים לצורכי היטל השבחה הינו 39,587,820 ₪ (23,880,000 ₪ - 63,467,820 ₪) כ- **16,443** ₪ **למ"ר**.

לטעמי, נראה כי מדובר בפער שאיננו במתחם הסבירות, בין "שווי שוק", לבין, "שווי פיזי" (תרומה) של המחוברים אשר הוערכו ע"י אותו משרד שמאים באותו נכס, למועד קובע דומה.

ידוע כי שוני בשווי הכולל בין 2 נכסים בנויים נובע בעיקרו מהשוני בשווי הזכויות (קרקע) ולא בשווי המחוברים. לפיכך, בהגיונם של דברים יש להביא בחשבון שווי נמוך יותר מזה שהובא ע"י המבקשת במסגרת "מצב הקודם" לצורכי היטל השבחה.

עוד יוער, כי שמאיי המבקשת בעצמם מפנים לנספח טבלאות ההקצאה והאיזון אשר נערך ע"י משרדם מיום 31.12.2017 ומהווה חלק ממסמכי תכנית מס' רג/1591/א', אולם זאת רק בעניין שווי למגורים במסגרת "המצב החדש". רוצה לומר, ככל שהיה בידי המבקשת הסבר מניח את הדעת לפערי השווי בין "המצב הנכנס" בטבלה לבין "המצב הקודם" בהיטל השבחה כמפורט לעיל, הרי כי הייתה ניתנת התייחסות לכך בטענותיה בחוות דעתה.

במקרה הנדון ובנסיבותיו, אין כל מחלוקת בין הצדדים כי במסגרת שווי "המצב הקודם" יש להעריך את שווים של המקרקעין כבנויים ולא כקרקע ריקה ופנויה, בהתייחס למהותה של התכנית המשביחה שהינה תכנית פינוי בינוי לדירות הקיימת וללא הדירות הקיימות לא הייתה באה לעולם תכנית זו. בעניין זה, קיבלתי את הסכמות הצדדים לתחשיב שווי המקרקעין במסגרת "המצב הקודם" הכולל את דירות המגורים כבנויות (ראה עמ"נ בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ'

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, ועמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה – סע' 19, 20, 21, 22, 23, 32, 33, 34, 54, 62, 77).

בעניין עסקאות המכר השונות שהובאו בחשבון ע"י הצדדים, הנני סבור כי לא קיימת חשיבות מכרעת לשאלה האם חלקות נכסי עסקאות ההשוואה כוללות זכויות בנייה בלתי מנוצלות (לרוב באופן שולי), זאת מאחר ומדובר במבנים ותיקים שלא קיימת בהם כדאיות כלכלית בהריסתם ובנייתם מחדש, ללא תוספת זכויות משמעותית בתכנית התחדשות עירונית נקודתית כשם שאושרה בחלקות הנכס הנדון לפיכך הנני סבור כי שווי מ"ר בנוי במבנים ותיקים בסביבה הקרובה משקף את הפוטנציאל הכללי בהתאם להלכת לוסטרניק (ולא הקונקרטי) שיש להביא בחשבון במסגרת תחשיב אומדן השווי "במצב הקודם" בנכס הנדון (עניין זה אף מתחדד בעמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א).

מכל מקום, הנכס כבנוי מגלם יתרת זכויות בניה כניתנת למימוש רק בהריסתם של המבנים (למעט חדרי היציאה לגג) וזאת כפי שהובאו הזכויות בדחייה, כלומר שווי הבנוי מקפל בתוכו את השימוש במבנה הקיים עם הפוטנציאל לתוספת זכויות כאשר המבנים יהרסו ו/או מימוש בהתאם לתמ"א ו/או תוכנית פינוי בינוי. קרי, השווי בהתבסס על עסקאות השוואה איננו מגלם בתוכו רק את שווי השימוש בנכס בלבד (כמו בדירה חדשה הנטולה פוטנציאל).

בעניין שטח דירתי ממוצע, יובאו בחשבון עסקאות מכר בשטח ארנונה נמוך מ-75 מ"ר ובשטח דירתי ממוצע של 60.36 מ"ר, יוער כי בדיווחי רשות המיסים לא תמיד מפורט "שטח רשום", לפיכך יובא בחשבון "שטח ארנונה" המדווח.

בהתאם לנתוני הצדדים ועסקאות מכר נוספות מהסביבה אשר בוצעו טרם המועד הקובע, להלן עסקאות ההשוואה אשר יובאו בחשבון, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	תמורה	כתובת	שנת בנייה	קומה	שטח ארנונה	שווי מ"ר בנוי ברוטו
26/01/2017	6158/290/1	₪ 1,600,000	הנחל 16	1983	ק'/3	75	₪ 21,333
24/01/2017	6158/1241/12	₪ 1,430,000	עוזיאל 42	1960	3/3	64	₪ 22,344
15/01/2017	6158/1167/16	₪ 1,270,000	חצור 9	1960	ק'/3	46	₪ 27,609
05/01/2017	6158/1227/12	₪ 1,470,000	עוזיאל 29	1950	2/1	60	₪ 24,500
03/01/2017	6158/1016/4	₪ 1,400,000	נחמיה תמרי 5	1980	3/2	55	₪ 25,455
08/06/2016	6158/1505/3	₪ 1,500,000	עוזיאל 18	1980	3/1	60	₪ 25,000
01/06/2016	6158/1296/9	₪ 1,465,000	צל הגבעה 32	1960	3/3	73	₪ 20,068
20/04/2016	6158/1167/11	₪ 1,100,000	חצור 9	1958	3/2	52	₪ 21,154
ממוצע, במעוגל							**23,400** ₪

מהמפורט לעיל, בנסיבות המקרה הנדון, יובא בחשבון אומדן שווי בסך **23,400** ₪ / **מ"ר בנוי**.

שטח בנוי, כפי שכבר פורט בהרחבה בהכרעתי לעיל (ראה עמ' 50-47 להחלטה זו) במקרה הנדון ובנסיבותיו כעולה ממדידה גרפית כללית, **לצורכי החלטה זו בלבד**, מתוך תכנית היתר מס' 10147 מיום 26.12.1995, שטח קומה טיפוסית במבנה אחד (רח' עוזיאל 15) הינו 390.46 מ"ר ובניכוי שטח 3 חדרי מדרגות בשטח כולל 34.5 מ"ר, מתקבל שטח של 355.96 מ"ר לקומה , 1,067.88 מ"ר למבנה סה"כ **2,135.76 מ"ר** ל-2 המבנים יחד.

לפיכך, שווי הנכס "במצב הקודם" הינו **49,976,784** ₪ (2,135.76 מ"ר * 23,400 ₪).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>עובדה שניה</u> – מגבלה תכנונית לניצול מלוא הזכויות במסגרת "המצב החדש"

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, לטענת שמאי המשיבה מדובר על מימוש חלקי של זכויות הבניה מכח תכנית רג/1591. המבקשת דוחה את טענת שמאי המשיבה לעניין זה וזאת לאור העובדה כי לאור ההתניות המפורטות בתכנית לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה והבקשה להיתר הנוכחית מהווה את מימוש מלוא הזכויות.

בסעיף 6.11 (4 ו- 5) להוראות תכנית רג/1591 נקבע כדלהלן: *"4. תנאי להיתר בניה – אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.*

5. אישור תכנית פיתוח ותשתיות לחלקה, הכוללת פירוט סביבת הבינוי, המדרכות והחצר, לרבות הנטיעות.....".

בהתאם לאמור לעיל נדרשה המבקשת כתנאי למתן היתר בניה להכין תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מס' רג/עפ/1591 אשר נידונה בישיבה מס' 2022004 של הועדה המקומית מיום 10.03.2022.

בהתאם למסמך שערך מר אבי שפייזמן ממשרד אדריכלים שפייזמן שסל אדריכלים עולה, כי בהתחשב בתכנית העיצוב אותה נדרשה המבקשת להכין יחד עם האילוצים התכנוניים והמגבלות אשר הובאו לידיעת המבקשת אך ורק בעת הכנת בקשה להיתר בניה, נוצר מצב לפיו המימוש הנדון בהיתר הבניה מהווה את המימוש המלא ולא מימוש חלקי כפי שטוענים שמאי המשיבה.

בהתאם למקובץ לעיל אין המדובר על מימוש חלקי של זכויות הבניה אלא מימוש המהווה מימוש מלא של זכויות הבניה בנכס.

בדיון, לגישת שמאי המשיבה, עסקינן במימוש חלקי המבקש לנצל חלק מזכויות הבניה המוקנות בתכנית. עמדת המבקשת לפיה לא ניתן לנצל זכויות בניה נוספות אינה רלוונטית ותיבחן ככל ותופק שומת ועדה נוספת בעת מימוש מלא בדרך של מכר או בקשה לתוספת זכויות.

המבקשת חולקת על טענת שמאי המשיבה וסבורה, כי אין המדובר על מימוש חלקי אלא על מימוש מלוא זכויות הבניה הניתנות לניצול מכח התכנית. למעשה, אי יכולת ניצול של היקף 733 מ"ר זכויות בניה עיקריות פוגע ישירות במבקשת דכאן. נבקש להפנות בחוזר לסעיף 10.10א' בחוות דעתנו דשם פורט בהרחבה ביחס לאי אפשרות ניצול זכויות הבניה. תכנית העיצוב לקחה 3 שנים עד שאושרה תהליך ארוך שבסופו הבקשה היא השימוש המיטבי שהיה ניתן להוציא מהפרויקט, תכנית העיצוב גורמת בפועל שבערך 1,000 מ"ר לא ניתנים לניצול.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, במסגרת המצב התכנוני החדש התכנית מאחדת את החלקות למגרש תכנוני אחד, מגרש מס' 701, אשר בו מבוקש כעת מימוש חלקי בדרך של היתר בניה.

בתשובת המשיבה, נטען כי עסקינן במימוש חלקי המבקש לנצל חלק מזכויות הבניה המוקנות בתכנית, בדרך של בקשה להיתר. עמדת המבקשת לפיה לא ניתן לנצל זכויות בניה נוספות איננה רלוונטית בשלב זה, עת נערך החיוב בגין שטחי הבניה המבוקשים בלבד. ככל ויונפקו בעתיד שומות נוספות בגין תוספות שטחי בניה ו/או בעת מימוש מלא בדרך של מכר נתייחס לעמדת המבקשת לפיה אין אפשרות לנצל שטחי בניה נוספים.

בדיון, עניין זה לא במחלוקת, המנדט לשומת היתר, מצב קודם כל שטחי הבניה מצב חדש המבוקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, אין מחלוקת בין הצדדים בעניין היקף המימוש הנדון. קרי, זכויות הבנייה לחיוב אשר הובאו בחשבון ע"י הצדדים במסגרת "המצב החדש" הינן זהות ותואמות את המבוקש בבקשה להיתר בניה. טענת המבקשת נוגעת במישור "ההצהרתי" וקבלתה, או, אי קבלתה איננה משפיעה על זכויות הבנייה שיש להביא בחשבון במקרה הנדון. לפיכך, מתייתר הצורך בהכרעה בטענה שאיננה במחלוקת ושאינה משפיעה על הליך זה ולמעשה טרם נולדה ובאה לעולם.

<u>עובדה שלישית</u> – ערכי השווי במסגרת "המצב החדש"

א. **שמאיות המבקשת** – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, לצורך קביעת אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים התבססו שמאי המשיבה על עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות וחילוץ היתרה לקרקע יחד עם החלטות שמאים מכריעים מהם הגיעו לכלל דעה, כי שווי מ"ר מבונה למגורים הינו בסך של 9,000 ₪/מ"ר.

המבקשת דוחה את השווי בו נקטו שמאי המשיבה וזאת מהסיבות הבאות: תחילה נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לנספח טבלאות ההקצאה והאיזון אשר נערך ע"י משרד החי"מ מיום 31.12.2017 המהווה חלק ממסמכי תכנית מס' רג/1591/א'.

בהתאם לנספח ההקצאה והאיזון עולה, כי שווי מ"ר מבונה למגורים בנכס הנדון הינו 7,000 ₪/מ"ר למועד הקובע 31.12.2017, מועד המאוחר בכ- 6 חודשים מהמועד הקובע. נתון זה יש בו בכדי להעיד על חוסר הסבירות בשווי מ"ר מבונה בו נקטו שמאי המשיבה בסך של 9,000 ₪/מ"ר, הגבוה בכ- 128% למועד המוקדם בכחצי שנה.

כתימוכין נוספים, נבקש להפנות להחלטתו של כב' השמאי המכריע דכאן שנערכה לנכס הממוקם ברח' חורגין 52 (גו"ח 6158/771) במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,700 ₪/מ"ר, למועד הקובע 29.04.2018. המבקשת סבורה, כי שמאי המשיבה בחרו באופן סלקטיבי את עסקאות המכר הגבוהות ביותר ולפיכך, הגיעו לשווי מ"ר מבונה שאינו בתחום הסבירות.

<u>להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות בסביבת הנכס הנדון מאתר רשות המיסים (מידע נדל"ן)</u>:

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	חד'	ק'	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
31/12/2017	6158	770	95	4	1	₪2,000,000	₪21,053
19/12/2017	6158	186	92	4	6	₪2,170,000	₪23,587
27/11/2017	6158	240	78	3	6	₪2,024,999	₪25,962
23/11/2017	6158	770	93	4	1	₪1,970,000	₪21,183
20/11/2017	6158	110	100	4	1	₪2,100,000	₪21,000
05/11/2017	6158	912	84	4	1	₪1,860,000	₪22,143
02/11/2017	6159	277	73	3	8	₪1,749,999	₪23,973
25/10/2017	6158	1153	90	4	8	₪2,160,000	₪24,000
23/10/2017	6158	277	128	5	1	₪3,049,999	₪23,828
14/10/2017	6158	1669	96	4	5	₪2,240,000	₪23,333
29/09/2017	6158	608	106	5	4	₪2,435,000	₪22,972
28/09/2017	6158	110	100	4	2	₪2,125,000	₪21,250
19/09/2017	6158	1637	96	4	1	₪2,129,999	₪22,187
10/09/2017	6158	1154	83	4	3	₪2,100,000	₪25,301
29/08/2017	6158	770	95	4	7	₪2,050,000	₪21,579

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	חד'	ק'	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
27/08/2017	6159	728	75	3	1	₪1,800,000	₪24,000
17/08/2017	6158	579	106	5	7	₪2,259,998	₪21,321
08/08/2017	6158	1267	100	4	1	₪2,349,999	₪23,500
27/06/2017	6159	722	66	3	4	₪1,664,999	₪25,227
19/06/2017	6158	494	125	4	6	₪3,150,000	₪25,200
06/06/2017	6159	554	75	3	1	₪1,850,001	₪24,667
02/06/2017	6158	910	105	4	1	₪2,290,000	₪21,810
15/05/2017	6158	110	100	4	2	₪2,110,000	₪21,100
24/04/2017	6158	1247	76	3	2	₪1,950,000	₪25,658
16/03/2017	6158	433	81	4	5	₪1,984,999	₪24,506
12/03/2017	6158	597	86	4	7	₪2,159,999	₪25,116
02/03/2017	6158	599	88	3	1	₪1,925,000	₪21,875
01/03/2017	6158	1029	98	4	6	₪2,215,001	₪22,602
ממוצע, במעוגל							**₪23,200**

מן המקובץ לעיל עולה, כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו בסך של 23,200 ₪/מ"ר. בחילוץ היתרה לקרקע תוך ניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלות בניה כוללת בסך של 8,500 ₪/מ"ר, תתקבל יתרה לקרקע בסך של 8,000 ₪/מ"ר מבונה, טרם ביצוע ההתאמות הנדרשות לגודל/היקף ועירוב שימושים.

<u>להלן החלטות שמאים מכריעים</u>:

- בהתאם להחלטתו של כב' השמאי המכריע דכאן ברח' חורגין 52 (גו"ח 6158/771) ברמת גן נקבע כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 7,700 ₪/מ"ר, למועד הקובע 29.04.2018.
- בהתאם להכרעתה של הגב' שושי שרביט שפירא ברח' סנהדרין 14 (גו"ח 6158/1155) נקבע, שווי מ"ר מבונה בסך של 8,000 ₪/מ"ר, למועד הקובע 10.12.2017.
- בהתאם להכרעתה של הגב' דנה שיחור ברח' יהודה הנשיא 16,18 (גו"ח 6158/1136-1137) נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 8,500 ₪/מ"ר, למועד הקובע 12.11.2017.
- בהתאם להכרעתה של הגב' נורית ג'רבי ברח' חצור 5 (גו"ח 6158/1350) נקבע, שווי מ"ר מבונה בסך של 8,500 ₪/מ"ר, למועד הקובע 11.11.2018.

בהתאם למקובץ דלעיל המבקשת סבורה, כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **<u>8,300 ₪/מ"ר</u>**.

<u>להלן עסקאות מכר ליחידות מסחריות בנויות מאתר מידע נדל"ן (רשות המיסים)</u>:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
19/03/2019	6205/321	20	₪445,000	₪22,250
31/07/2018	3204/271	180	₪3,585,499	₪19,919
24/07/2018	6204/113	28	₪645,001	₪23,036
29/03/2018	6204/98	85	₪1,521,000	₪17,894
21/02/2018	6204/351	30	₪779,000	₪25,967
19/09/2016	6204/252	18	₪700,000	₪38,889
12/01/2016	6205/721	350	₪5,488,888	₪15,683
14/12/2015	6205/617	16	₪320,000	₪20,000
03/11/2015	6204/453	27	₪500,000	₪18,519
ממוצע				**₪22,400**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בהתאם לשומתו המכרעת של מר גיל הרצברג לנכס הממוקם ברח' בן גוריון 141 (גו"ח 6204/634) נקבע, שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 10,000 ₪/מ"ר, למועד הקובע 22.04.2016.
בהתאם למקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי שווי מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של **11,000 ₪/מ"ר**.

בדיון, לגישת שמאי המשיבה אין מקום להתבסס על ערכי השווי אשר נקבעו בטבלאות האיחוד והחלוקה. כמו כן, מסכים שמאי המשיבה עם התבססותה של המבקשת על החלטתו של כב' השמאי המכריע דכאן לנכס הממוקם בגו"ח 6158/771 בסך של 7,700 ₪/מ"ר, אולם מציין כי החלטה זו נערכה לפרויקט תמ"א 38 הכולל בינוי בן 7 קומות לעומת הנכס הנדון. לגישתו, ככל ויתווסף מקדם תוספת שווי בשיעור של 1.5% לקומה, יתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 9,500 ₪/מ"ר. בנוסף, מפנה ל- 3 החלטות נוספות. יצוין, כי ערכי השווי בטבלאות איחוד והחלוקה מבוססים על מסד נתונים נרחב (ר' עמ' 16 לנספח) ממנו עולה, כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 7,000 ₪/מ"ר למועד הקובע 31.12.2017, מועד המאוחר מהמועד הקובע דכאן בכ- 6 חודשים.
כאמור הנ"ל צוין רק לצורך הוכחת חוסר סבירות בערכי השווי בשומת המשיבה בסך 9,000 ₪/מ"ר למיותר לציין, כי בחוות דעת המבקשת נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 8,300 ₪/מ"ר.
טענת שמאי המשיבה, כי עסקינן במגדל מגורים יוקרתי המתנשא לגובה של 20 קומות ולפיכך יש ליתן תוספת מקדמי קומה המוביל לשווי מ"ר מבונה בסך של 9,500 ₪/מ"ר, אינה עולה בקנה אחד עם מאפייני הנכס הנדון וכן עם החלטות שמאים מכריעים כפי שיפורט להלן:
תחילה יצוין, כי שמאי המשיבה אינו מדייק במאפייני הפרויקט הנדון וזאת לאור העובדה, כי בהתאם לבקשה להיתר הבניה הפרויקט עתיד לכלול 3 בנייני מגורים, כאשר 2 בניינים בחזית לרח' עוזיאל בבינוי בן 8 קומות, קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע למגורים ולמסחר ובניין עורפי בבינוי בן 19 קומות וקומת גג, מעל קומת קרקע.
כלומר קביעת שווי מ"ר מבונה למגדל והכפלתו בכל השטחים המבוקשים הינה שגויה בבסיסה ומובילה בהכרח לקביעת השבחה ביתר. לפיכך, ככל וזו טענת שמאי המשיבה, אזי יש לערוך הפרדה בין השטחים בבנייני המגורים הנמוכים לבין השטחים בבניין העורפי הבודד.
נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע להחלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון במסגרתה עתיד להיבנות מגדל מגורים בבינוי בן 34 קומות, קרי כמעט כפול ממס' הקומות בבניין הגבוה בנכס הנדון דכאן. כפי שפורט לעיל, השמאי המכריע קבע שווי מ"ר בנוי של 24,000 ₪/מ"ר. ככל ונערוך את חילוץ היתרה לקרקע תוך ניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלות בניה בסך של 8,500 ₪/מ"ר (על הצד הזהיר ושאינה מאפיינת עלות בניה במגדל), יתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 8,600 ₪/מ"ר לבינוי בן 34 קומות, קרי קומה ממוצעת 17. שמאי המשיבה טוען למקדם תוספת שווי לקומות, אולם מתעלם לחלוטין מייקור עלויות הבניה הנובעות מהקמת מגדל.
ברי לכל, כי בבינוי של מגדל רב קומות נדרשות עבודות ביצוע נוספות המייקרות בהכרח את עלויות ההקמה הכוללות, ביניהן, ייקור עבודות הביסוס והקונסטרוקציה, מעליות משופרות גדולות ומהירות, תוספת מעליות, דרישות טכניות למערכות חשמל, בטיחות ואש, חדרי טרנספורמציה תוספת שטחי גרעינים ופירים וכיוצ"ב.
כמו כן, הקמת מגדל לוקחת זמן ממושך יותר מבניה נמוכה ולפיכך מובילה, בין היתר, לעלויות מימון גבוהות יותר ובהתאמה לכך, גם שיעור היזמות במגדל יהיה בהכרח גבוה יותר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

לעניין זה, נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע להכרעתו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן לנכס הממוקם ברחובות הרכבת, בני ברק והגר"א (גו"ח 6894/7,8,15,58), הכוללת ניתוח מקיף של עלויות הקמה ושיעור יזמות ראוי בעת חילוץ היתרה לקרקע בפרויקט בבינוי בן 35 קומות.

בהכרעתו קבע השמאי המכריע "*.....אומנם הדירות במגדלי מגורים, ערכן למ"ר גבוה יותר (למרות עלויות אחזקה שוטפות גבוהות יותר), אך מאידך, משך הביצוע לבנייתן, ארוך יותר, שטחי השירות הנדרשים גדולים יותר, עלות הבניה יקרה יותר והסיכון היזמי גבוה יותר*". בהתאם לזאת קבע השמאי המכריע, כי שיעור היזמות אותו יש להביא בחשבון בעת חילוץ ערכי הקרקע למגורים בפרויקט מגדלים גבוה ב-5% מיזמות סטנדרטית, ועלויות ההקמה הבסיסיות גבוהות ב-21% מעלות הקמה לבניין סטנדרטי. יצוין, כי בהכרעתו אף קבע השמאי המכריע כי שווי מ"ר מבונה בפרויקט בבנייה רגילה גבוה משווי מ"ר מבונה בפרויקט במגדל.

בהתאם לכך, הנ"ל מייתר לחלוטין את מקדם תוספת השווי לו טוען שמאי המשיבה ואף ייתכן ויש לבחון מחדש תוך התבססות על עלויות הקמה גבוהות יותר ושיעור יזמות גבוה יותר. כמו כן, ביחס לבנייני המגורים העתידים להיבנות בבינוי בן 8 קומות יתכן ויש לקבוע שווי מ"ר מבונה נמוך יותר מהשווי בשומת המבקשת והן בשומת המשיבה.

כך לדוגמא, נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לקטע רלוונטי משומת הועדה שנערכה על ידי שמאי המשיבה דכאן לנכס הממוקם בגו"ח 6186/277 במסגרתה קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה בסך של 8,000 ₪/מ"ר, למועד הקובע 26.05.2020 (מועד המאוחר מהמועד הקובע בענייננו בלמעלה מ- 3 שנים). יוער, כי במסגרת המימוש דשם התבקשה הריסת בניין מגורים ותיק והקמת בניין מגורים בבינוי בן 7 קומות וקומת גג, מעל קומת קרקע. לעניין זה יצוין, כי שמאי המבקשת דכאן הינם צד להליך דשם ובמסגרת חוות הדעת הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 6,400 ₪/מ"ר בהתאם למקובץ לעיל, ערכי השווי בשומת המבקשת הובאו בחשבון על הצד הזהיר והשמרני.

ביחס להחלטתו של כב' השמאי המכריע דכאן בגו"ח 6206/34 ברח' אסף 32, המבקשת סמוכה ובטוחה, כי כב' השמאי המכריע ער לשוני בין שכונת חרוזים למיקום הנכס הנדון. כל התאמה לערכי השווי משכונת חרוזים לנכס הנדון תוביל בהכרח לקביעת שווי שגוי, כמו כן ניתן לראות כי כב' השמאי המכריע קבע את השווי בהתבסס על עסקאות מכר שנערכו ברח' אסף ובנוסף על שומות מכרעות שנערכו ברח' אסף וברחובות סמוכים, לפיכך, אין בהכרעה זו בכדי לשנות את ערכי השווי שכן המדובר על מאפיינים שונים לחלוטין, למען הסר ספק שמאית המבקשת דכאן הייתה צד להליך דשם וקבעה שווי מ"ר מבונה הגבוה מהשווי אותו קבעה בנכס הנדון דכאן וזאת לאור השוני והתאמה למאפייני הפרויקט דשם.

כמו כן, ביחס לשומות המכרעת של מר משה נדם ושמואל רוזנברג אשר נערכו למועד קובע בשנת 2014 ולפיכך, אין רלוונטיות בענייננו.

נבקש להפנות בחוזר את כב' השמאי המכריע לסעיף 12.6 בחוות דעתו במסגרתו צויינו החלטות שמאים מכריעים שנערכו בגוש הנדון יחד עם עסקאות מכר בסביבתו הקרובה של הנכס הנדון.

בהתייחסות המבקשת מיום 29.05.2024 להשלמות המשיבה מיום 23.05.2024, בהכרעתו, קבע השמאי המכריע מר מסילתי שווי מ"ר מבונה בסך של 10,193 ₪ / מ"ר למועד הקובע 08.12.2020 לבניין בבינוי בן 30 קומות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הנ"ל מחזק את טענת המבקשת לפיה, השווי בו נקט שמאי המשיבה בעניינו בסך של 9,000 ₪/מ"ר למועד קובע המוקדם בלמעלה מ- 3 שנים, לנכס במיקום נחות יותר מהנכס מושא הכרעתו של מר מסילתי ולבינוי נמוך יותר (19 קומות ו- 7 קומות) אינו בתחום הסבירות ויש לדחותו על הסף.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים ערכנו סקירת עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות, הממוקמות בסביבתו של הנכס הנישום כפי שפורסמו באתר רשות המיסים. מניתוח עסקאות ההשוואה דלעיל נמצא, כדלקמן:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מס'	מחיר	שטח	חד'	ק'	מתוך	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
16/08/2017	6158	140	0	הרכסים	74	₪1,770,000	66.00	3	1	6	2017	₪26,818
23/11/2017	6158	240	21	מוריה	15	₪2,050,000	78.00	4	7	8	2017	₪26,282
27/11/2017	6158	240	18	מוריה	15	₪2,024,999	78.00	3	6	8	2017	₪25,962
13/02/2017	6159	731	33	הבנים	15	₪1,650,001	64.00	3	3	9	2016	₪25,781
24/04/2017	6158	1247	1	מוריה	13	₪1,950,000	76.00	3	2	10	2017	₪25,658
10/09/2017	6158	1154	12	סנהדרין	16	₪2,100,000	83.00	4	3	10	2017	₪25,301
27/06/2017	6159	722	11	בן גוריון	121	₪1,664,999	66.00	3	4	8	2017	₪25,227
12/03/2017	6157	597	16	כנפי נשרים	16	₪2,159,999	86.00	4	7	8	2017	₪25,116
15/03/2017	6158	236	0	שד ירושלים	19	₪1,700,000	68.00	3	7	10	2017	₪25,000
29/05/2017	6159	277	4	דרך בן גוריון דוד	125	₪1,610,000	65.00	3	2	10	2017	₪24,769
06/06/2017	6159	554	30	הבנים	13	₪1,850,001	75.00	3	1	10	2017	₪24,667
16/03/2017	6158	433	22	קרסקי	6	₪1,984,999	81.00	4	5	8	2017	₪24,506
27/11/2017	6159	731	1	הבנים	15	₪2,000,000	82.00	4	0	9	2016	₪24,390
27/08/2017	6159	728	3	הבנים	13	₪1,800,000	75.00	3	1	10	2017	₪24,000
02/11/2017	6159	277	21	בן גוריון	125	₪1,749,999	73.00	3	8	10	2017	₪23,973
03/10/2017	6158	1317	1	עוזיאל	30	₪1,640,000	69.00	3	1	14	2016	₪23,768
23/10/2017	6159	277	1	בן גוריון	125	₪3,049,999	128.00	5	1	10	2017	₪23,828
25/07/2017	6159	277	18	בן גוריון	125	₪1,749,998	73.00	3	7	10	2017	₪23,973
02/04/2017	6157	573	0	עוזיאל	122	₪3,600,000	163.00	5	5	5	2016	₪22,086
07/06/2017	6158	847	24	חצור	20	₪1,799,999	85.00	3	6	8	2017	₪21,176
03/05/2017	6158	608	14	חורגין	39	₪2,654,999	106.00	5	0	12	2017	₪25,047
19/06/2017	6158	494	8	תמרי נחמיה	8	₪3,150,000	125.00	4	6	6	2016	₪25,200
שווי מ"ר בנוי חדש בממוצע מסביבת הנכס הנדון (במעוגל)												**24,600** ₪
חילוץ שווי מ"ר מבונה (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלויות בניה כוללות 8,500 ₪) - במעוגל												**9,000** ₪

ערכים אלו נתמכים בשומות מכרעות שנערכו בסביבת הנכס, ובמועדים קובעים סמוכים. בקליפת האגוז ניתן לראות, בין היתר, את ההחלטות הבאות:

- שומתו של השמאי המכריע אלי כהן ברחוב האגדה 7 (גו"ח 6158/1433), שם נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של כ – 8,100 ₪, למועד קובע 17/07/2016. ערכים אלו בהתאמה לזמן מיקום ומאפייני הפרוייקט תומכים את ערכי השווי שנקבעו דלעיל.
- שומתה המכריעה של השמאית דורית פריאל, ברחוב אלוף נחמיה תמרי 13 (גו"ח 6158/486), שם נאמד שוויו של מ"ר מבונה אקווי למגורים בסך של 8,100 ₪ למועד קובע 07/02/2016.
- שומתו של השמאי המכריע יעקב פז אשר קבע כי שוויו של מ"ר מבונה למגורים למועד 02/08/15 ברחוב שרת 44, גו"ח (6125 / 350) הינו בסך של 8,730 ₪ למ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, ברח' קריניצי 99 (6125/146) נאמד שווי מ"ר מבונה למגורים למועד 26/02/2017 בסך 8,000 ₪. בשומתה המכרעת ברח' סנהדרין 14 (6158/1155), נאמד שווי מ"ר מבונה למגורים למועד 10/12/2017 בסך 8,000 ₪.
- בשומתה המכריעה של השמאית דנה שיחור, ברחוב יהודה הנשיא 16-18 (גו"ח 6158/1136), שם נאמד שוויו של מ"ר מבונה אקווי למגורים בסך של 8,500 ₪ למועד קובע 12/11/2017.

מסיכום נתונים אלו נדרש לבטא דיפרנציאציה בערכי השווי בין שווי מ"ר מבונה למגורים בחלקה סטנדרטית, האפשרת בינוי של 5 – 6 קומות (בדומה ליתר החלקות בסביבה), אשר נאמד בסך של 8,000 ₪ למ"ר, מול הבינוי הגבוה יותר המוצע בתכנית המשביחה, הנהנה מחניון מאוחד עבור כלל מקומות החניה, שנאמד בסך של **9,000 ₪ למ"ר** מבונה.

מסחר: מניתוח מודעות היצע שכירויות לחנויות מסביבת הנכס הנדון בין השנים 2016 – 2017 עולה כי דמי השכירות המבוקשים למ"ר הינם בגבולות של 130 ₪ למ"ר, כדלהלן:

סוג נכס	תאריך פרסום	ישוב	רחוב	מס'	קומה	שטח מ"ר	מחיר	דמ"ש למ"ר
חנות	14/11/2017	רמת גן	הרא"ה	82	קרקע	28	3,500 ₪	125 ₪
חנות	29/10/2017	רמת גן	עוזיאל	59	קרקע	15	1,850 ₪	₪123
חנות	28/10/2017	רמת גן	שדרות ירושלים	34	קרקע	23	2,950 ₪	₪128
חנות	04/09/2017	רמת גן	שדרות ירושלים	13	קרקע	30	3,550 ₪	₪118
חנות	03/09/2017	רמת גן	שדרות ירושלים	34	קרקע	23	2,900 ₪	₪126
חנות	31/08/2017	רמת גן	עוזיאל	59	קרקע	15	1,900 ₪	₪127
חנות	30/08/2017	רמת גן	עוזיאל	63	קרקע	24	2,750 ₪	₪115
חנות	06/08/2017	רמת גן	שדרות ירושלים	26	קרקע	33	4,500 ₪	₪136
חנות	08/05/2017	רמת גן	הרא"ה	27	קרקע	22	2,700 ₪	₪123
חנות	04/05/2017	רמת גן	שדרות ירושלים	9	קרקע	20	2,550 ₪	₪128
חנות	21/04/2017	רמת גן	עוזיאל	77	קרקע	43	3,400 ₪	₪79
חנות	26/03/2017	רמת גן	הרא"ה	96	קרקע	25	3,700 ₪	₪148
חנות	14/02/2017	רמת גן	עוזיאל	53	קרקע	17	2,200 ₪	₪129
חנות	22/01/2017	רמת גן	שדרות ירושלים	30	קרקע	30	4,100 ₪	₪137
חנות	11/12/2016	רמת גן	עוזיאל	17	קרקע	50	4,500 ₪	₪90
חנות	07/12/2016	רמת גן	הרא"ה	3	קרקע	20	2,750 ₪	₪138
חנות	26/09/2016	רמת גן	עוזיאל	59	קרקע	15	1,950 ₪	₪130
חנות	24/09/2016	רמת גן	עוזיאל	53	קרקע	17	2,700 ₪	₪159
חנות	18/08/2016	רמת גן	עוזיאל	6	קרקע	25	3,200 ₪	₪128
חנות	11/08/2016	רמת גן	שדרות ירושלים	20	קרקע	26	3,000 ₪	₪115
חנות	30/06/2016	רמת גן	שדרות ירושלים	34	קרקע	23	3,000 ₪	₪130
חנות	18/05/2016	רמת גן	עוזיאל	118	קרקע	25	4,900 ₪	₪196
ממוצע דמי שכירות למ"ר מסביבת הנכס הנדון								**₪130**
מקדם הפחתה בגין ניהול מו"מ - 95% (במעוגל)								**₪125**

ניתן לראות כי במודעות ההיצע נמצאה שונות גבוהה בערכי השווי. שונות זו מושפעת, בין היתר מכמות החשיפה לרחוב, אופן השכרת החנות כריקה / מאובזרת, רמות הגמר וכיוצ"ב. בסקירת מודעות ההיצע ערכי הקיצון (סומנו בצבע אדום) נוטרלו. בנטרול ערכי הקיצון מתקבלת מסקנה כי מודעות אלו מבטאים שווי של כ – 23,000 ₪ למ"ר בנוי וכ- 11,000 ₪ למ"ר מבונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ערכים אלו נתמכים בשומות מכרעות שנערכו בסביבת הנכס, ובניהם זו של השמאי המכריע גיל הרצברג ברחוב בן גוריון 14 (גו"ח 6204/634), שם נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 10,000 ₪ (שווי מ"ר בנוי 20,000 ₪), למועד קובע 22/04/2016.

דוגמה נוספת ניתן למצוא בשומתה המכריעה של השמאית דנה שיחור, ברחוב הפודים 51 (גו"ח 6204/461), שם נאמד שוויו של מ"ר בנוי למסחר בסך של 20,000 ₪ למועד קובע 22/06/2015.

השמאי המכריע גיל הרצברג קבע כי שוויו של מ"ר מבונה למסחר למועד 03/08/15 ברחוב בן שמן 4 גו"ח (6204/236) הינו בסך של 12,000 ₪/מ"ר מבונה.

בצרוף נסיבות אלו, על הצד הזהיר, נאמדו ערכי השווי למ"ר מבונה מסחר אקוו' בגבולות בסך של **11,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו.**

בתשובת המשיבה, כתימוכין לעמדת המבקשת לעניין שוויו של מ"ר מבונה למגורים מפנה היא לטבלאות איחוד וחלוקה שנערכו על ידה למקרקעין שבנדון. בכל הצניעות, לעמדתנו אין זה מקור השוואה עליו ניתן להישען לבדו.

גם אנו מצאנו לנכון להישען על החלטתו של כבוד השמאי המכריע בתיק דנן, אשר קבע כי שווי מ"ר מבונה בגוש 6158 חלקה 771, רח' חורגין 52 הינו בסך של 7,700 ₪ למ"ר למועד 29/04/2018 בהחלטה זו נסקרו שורת החלטות שמאים מכריעים למועדים קובעים סמוכים אשר קבעו בממוצע כי שוויו של מ"ר מבונה אקוו' הינו בסך של 8,180 ₪ למ"ר. ערכים אלו למען הסר ספק, מגלמים בניין תמ"א 38 המוגבל ל – 7 קומות.

בניגוד לערכים הנ"ל, הרי שבמקרה שבנדון עסקינן במגדל מגורים יוקרתי המתנשא לגובה של 20 קומות. תוספת שווי של 1.5% לקומה (שמשמעותה 3% על רכיב הקרקע), מובילה לערכי שווי מתואמים בסך של 9,500 ₪ למ"ר, ומוכיחה שוב את השמרנות בשומת המשיבה.

מעבר לסקירת השומות המכרעות שפורטו בשומת המשיבה, הרי שניתן להפנות לתימוכין לעוד החלטות רבות. על קצה המזלג ראה החלטות נוספות, כדלקמן:

- בהחלטת השמאי המכריע בתיק דנן, ברח' אסף 32 (6206/34), המהווה רחוב מבוקש בעיר, נאמד שווי מ"ר מבונה למגורים למועד 29/10/2017 בסך של 11,400 ₪, בהינתן מקדם התאמה למיקום המקרקעין שבנדון, ערכי השווי הנ"ל תומכים בערכי השווי שהבאנו בחשבון בשומת המשיבה.
- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע משה נדם, ברח' חצור 20 (6158/847), נאמד שוויו של מ"ר מבונה למגורים למועד 03/08/2014 בסך של 8,500 ₪.
- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע שמואל רוזנברג, ברח' אלוף הניצחון 16 – 18 (6158/1029) נאמד שוויו של מ"ר מבונה למגורים למועד 03/03/2014 בסך של 8,500 ₪.

בשקלול כלל הנתונים המוצגים בשומת המשיבה והנתונים המפורטים לעיל, תוך התאמה לזמן ומיקום, אנו סבורים כי ערכי השווי שנקבעו למגורים בשומת המשיבה הינם על הצד הזהיר ולא מצאנו לנכון לשנותם. למען הסר ספק התחשיב שערכנו אף שומט בטעות את מרפסות הפנטהאוזים אשר יש בהם בכדי להשיא את שווי המצב החדש אל מעבר לנקבע.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, לעמדת המבקשת אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים הינו **8,300** ₪/**מ"ר** לעמדת המשיבה אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים הינו **9,000** ₪/**מ"ר.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ראשית יוער, כי במקרה הנדון ובנסיבותיו אין כל מחלוקת בין הצדדים כי יש לערוך את תחשיב ההשבחה "בגישת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה" / "בגישה הכלכלית". בעניין זה, להלן סקירת הפסיקה / החלטות ועדת ערר בעניין מתודת תחשיב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי:

עמ"נ 52383-10-20, ועדה מקומית לתו"ב ת"א ואח' נגד אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' מיום 26.08.2021, עניינה של עתירה מינהלית זו, הינה על החלטתה של ועדת הערר בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14 (אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו מיום 20.04.2020 לעיל, **שעניינה העיקרי של ההחלטה בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי** – שם, בית המשפט קיבל את עמדתה של העוררת.

בענייננו, כפי שפורט בסע' 38 לפסק הדין, ציטוט: *"כפי שחזר ונשנה בהלכה "**לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה**" (בר"מ 7255/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין **בורשטיין**").*

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי".

ובהמשכם של דברים, כפי שפורט בסע' 55 לפסק הדין, ציטוט: ***"אעיר, כי אין בהחלטתי זו לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי..... אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה".***

קרי, לא נקבעה כל מתודה שמאית נכונה לתחשיב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. כאשר בעניין מתודה זו, כב' השופטת מפנה **<u>למשל</u>** לערר (ת"א) 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל** (פורסם בנבו) פס' 23 (6.9.2020) כך מדברי כב' השופטת, *"כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה".*

עררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14, אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א מיום 20.04.2020 (להלן: "עניין אשדר") ולפיה, ציטוט: *"כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן.*

לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל.

לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו"ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות הפרויקט שיש לנטרלם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

יוצא אפוא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי-בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו בתכנית והפכו לחדשות. לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.

לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי. במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי.

אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה.

משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות". (ההדגשות אינן במקור).

במסגרת החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים מס' תיק: 8121/19+8127+8126+8012/20, וועדה מקומית לתו"ב ירושלים נ' 1. אמבנה אייהלו. 2. אמבה אלמנש, לאה כהן ודוד אוחיון, מיום 9 ביוני 2021, וועדת הערר חזרה על עמדתה בעניין אשדר להלן החלק הרלוונטי מהחלטה, ציטוט: *"לא זו בלבד, כפי שקבענו בעניין אשדר, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע. זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי "הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו".*

החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א, ערר מס' תא/8199/0718 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' 1. מר יובל קיכל 2. הגב' ליאת רבינוביץ' קיכל, בעניין גוש 6100 חלקה 221, תת חלקה 4 – מתחם "דפנה – ארלוזורוב – נמיר", תל אביב-יפו, מיום 06.09.2020

להלן החלק הרלוונטי מההחלטה לעניין גישות השומה, ציטוט:

- *"**שומה בדרך של השוואה ישירה**, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*
- ***שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה** (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

*חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 **בעניין אשדר**). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*

- ***שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין*** *- דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת".*

החלטת ועדת ערר לתו"ב פיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א, תא/81077/0721, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' אברהם כספי ז"ל, בעניין גוש 6133 חלקה 337, ת"ח 17, מיום 19.08.2024.

בהחלטתה זו, מתייחסת וועדת הערר לעמ"נ 52383-10-20, להלן: פס"ד "אשדר", ששם הגישה העיקרית שנדונה בפני בית המשפט הינה "הגישה הכלכלית" ובית המשפט לא שלל את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות וכי גישה זו איננה פסולה וועדת הערר סוקרת שתי גישות שומה עיקריות לאומדן השווי במסגרת "המצב החדש", כדלקמן: **1.** <u>גישת ההשוואה</u> – הגישה העדיפה, המתבססת על עסקאות בהתאמה. **2.** <u>הגישה הכלכלית</u> – הערכת שווי הזכויות העתידיות בהתאמות ובהנחות עבודה והינה רגישה לשינויים קטנים.

וועדת הערר עושה את ההבחנה, כדלקמן: **1.** מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה שנתבקשה ע"י יזם - הבחינה תיטה לגישה הכלכלית. **2.** מימוש בדרך של מכר של דירת מגורים בודדת (טרם מימוש בדרך של היתר בניה) - הבחינה תיטה לגישת ההשוואה הישירה.

מכל מקום, סבורה הוועדה כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין.

כעולה מהמפורט בפסק הדין והחלטות וועדות הערר כפורט לעיל, בעת קביעת אומדן שווי ההשבחה במתחם התחדשות עירונית (פינוי-בינוי), בעת מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה שנתבקשה ע"י יזם **כבעניינו** - הבחינה תיטה "לגישה הכלכלית" / "גישת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה" לצורך ההכרעה במחלוקת מצאתי לנכון להביא בחשבון עסקאות מכר מהסביבה, ממבנים בהם ניתן היתר להריסת הקיים ובניית מבנה מודרני חדש, כדלקמן:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תאריך	גו"ח	תמורה	כתובת	שנת בנייה	קומה	שטח	שווי מ"ר בנוי	פירוט[29]
16/08/2017	6158/140	₪ 1,770,000	הרכסים 74	2017	1/6	66	₪ 26,818	ביום 25.06.2018 ניתן היתר להריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית
25/10/2017	6158/140	₪ 1,485,000		2017	2/6	50	₪ 29,700	
22/11/2017	6158/140	₪ 2,870,000		2017	5/6	124	₪ 23,145	
23/11/2017	6158/240/21	₪ 2,050,000	מוריה 15	2017	7/8	78	₪ 26,282	ביום 19.02.2019 ניתן היתר להריסת מבנה קיים והקמת מבנה בן 7 קומות וקומת גג חלקית
27/11/2017	6158/240/18	₪ 2,025,000		2017	6/8	78	₪ 25,962	
23/10/2017	6158/240/19	₪1,600,000		2017	6/8	70	₪ 22,857	
06/11/2017	6158/240/15	₪ 2,009,000		2017	5/8	69	₪ 29,116	
05/01/2017	6159/731/32	₪ 1,830,000	הבנים 15	2017	8/9	82	₪ 22,317	ביום 16.06.2016 ניתן היתר להרוס מבנה קיים ובניית מבנה חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית
13/02/2017	6159/731/33	₪ 1,650,000		2017	3/9	64	₪ 25,781	
14/03/2017	6159/731/34	₪ 1,615,000		2016	8/9	59	₪ 27,373	
27/11/2017	6159/731/1	₪ 2,000,000		2016	ק/9	82	₪ 24,390	
24/04/2017	6158/1247/1	₪ 1,950,000	מוריה 13	2017	2/10	76	₪ 25,658	ביום 24.04.2018 ניתן היתר להריסת מבנה קיים והקמת מבנה בן 6 קומות וקומת גג חלקית
26/01/2017	6158/1154/2	₪ 2,550,000	סנהדרין 16	2017	ק/10	122	₪ 20,902	ביום 25.03.2014 ניתן היתר להריסת מבנה קיים והקמת מבנה בן 8 קומות וקומת גג חלקית
29/05/2017	6158/1154/18	₪ 1,680,000		2017	4/10	100	₪ 16,800	
10/09/2017	6158/1154/12	₪ 2,100,000		2017	3/10	83	₪ 25,301	
27/06/2017	6159/722/11	₪ 1,665,000	בן גוריון 121	2017	4/8	66	₪ 25,227	ביום 09.06.2015 ניתן היתר להריסת מבנה קיים והקמת מבנה בן 8 קומות וקומת גג חלקית

[29] מבדיקה בתיק הבניין האינטרנטי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תאריך	גו"ח	תמורה	כתובת	שנת בנייה	קומה	שטח	שווי מ"ר בנוי	פירוט[29]
17/05/2017	6159/277/17	₪ 1,780,000	בן גוריון 125	2017	3/10	82	₪ 21,707	ביום 04.12.2017 ניתן היתר להריסת מבנה קיים והקמת מבנה בן 8 קומות וקומת גג חלקית
22/05/2017	6159/277/15	₪ 1,695,000	בן גוריון 125	2016	ק/10	73	₪ 23,219	
09/04/2017	6159/277/0	₪ 1,820,000	בן גוריון 125	2017	3/10	89	₪ 20,449	
19/04/2017	6159/277/0	₪ 1,780,000	בן גוריון 125	2017	7/10	85	₪ 20,941	
25/07/2017	6159/277/18	₪ 1,750,000	בן גוריון 125	2017	7/10	73	₪ 23,973	
02/11/2017	6159/277/21	₪ 1,750,000	בן גוריון 125	2017	8/10	73	₪ 23,973	
29/05/2017	6159/277/4	₪ 1,610,000	בן גוריון 125	2017	2/10	65	₪ 24,769	
		ממוצע					**₪ 24,203**	--
		בניכוי רווח יזמי (20%)					**₪ 20,169**	
		בניכוי מע"מ (17%)					**₪ 17,238**	
		שווי מ"ר מבונה (במעוגל) בניכוי עלויות בניה - 8,500 ₪					**₪ 8,700**	

מנתוני ההשוואה כמפורט לעיל, יובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך **8,700 ₪** (יוער, כי אין כל מחלוקת בעניין, שיעור הרווח היזמי (20%, שיעור מע"מ 17%, עליות בניה 8,500 ₪/מ"ר).

לנוכח מגוון רחב של נתוני השוואה לעסקאות מכר מבנייני מגורים חדשים מהסביבה הקרובה, לא מצאתי צורך להסתמך ערכי שווי מתוך החלטות שמאים מכריעים אשר ניתנו בגין תוכניות אחרות במועדים קובעים שונים. בכל מקרה, ערכי השווי שהובאו בחשבון על ידי נמצאים במתחם הסבירות ביחס להחלטות שמאים מכריעים אשר פורטו על ידי הצדדים.

בעניין טענת המשיבה לתוספת שווי של 1.5% לקומה, יוער כי בחלקות הנדונות מתוכננים 2 מבנים בני 8 קומות וקומת גג חלקית בדומה למבנים נשוא עסקאות ההשוואה, ומבנה עורפי אחד בן 19 קומות, המשיבה לא ביצעה הבחנה בין שווי כל קומה בתחשיבה אלא העלתה טענה זו באופן כללי במכתב תשובתה.

ככל שהמשיבה סבורה שיש להביא בחשבון תוספת שווי לכל קומה, הרי כי יש לקבוע באופן מבוסס שווי מ"ר בנוי לקומה מסוימת וממנו לגזור את השווי לשאר הקומות, דבר שלא נעשה במקרה הנדון ואיננו נחוץ. כמו כן, קיבלתי את עמדתה העקרונית של המבקשת לפיה במגדל מגורים גבוה יותר נדרשים שטחי שירות בשיעור גבוה יותר, משך ביצוע ארוך יותר אשר מגדיל את הסיכון ואת עלויות המימון, כמות גדולה יותר של מעליות וכיוצ"ב, עניין המייקר את עלות הבנייה ולכל היותר מתקזז על העלייה בשווי מ"ר בנוי.

ערכי שווי למסחר, בהיעדר מחלוקת בין הצדדים, ולאחר בקרה על נתוני ההשוואה עליהם התבססו (מודעות היצע למסחר, עסקאות מכר והחלטות שמאים מכריעים), קיבלתי את הסכמת הצדדים לפיה יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בסך **11,000 ₪**.

עובדה רביעית – אומדן מטלה ציבורית

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, בתחשיב שווי המצב החדש בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות המטלה הציבורית בחישוב לפי עלות כוללת בסך של 9,000 ₪/מ"ר (המגלמת לגישתם את שטחי החצרות והחניות) במכפלת שטח ברוטו בהיקף של 263 מ"ר. המבקשת דוחה את עלות ההקמה בשומת המשיבה שאינה משקפת את העלות בה תישא המבקשת דכאן בפועל. בסעיף 4.1.2 (א) (ז) להוראות התכנית נקבע: *"בקומות המרתף של המבנה העורפי יוקצה שטח של*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

260 מ"ר ל- 2 כיתות גן, וכן חצר משותפת בתחום המגרש לשתי כיתות הגן בשטח של 100 מ"ר לפחות ו/או עפ"י דרישת משרד החינוך, לפי הגבוה מבינהם".

כמו כן, בהתאם להערה מס' 3 לטבלת הזכויות נקבע: *"שטח שירות תת"ק כולל 150 מ"ר למסחר ו- 40 מ"ר שירות לכיתות הגן".* כפי שעולה מעיון בבקשה להיתר בניה התבקש שטח עיקרי להקמת גני הילדים בהיקף של 220.13 מ"ר, בתוספת שטחי ממ"מ ו- 2 מחסנים (8 מ"ר כ"א), מתקבל שטח בהיקף של כ- **283.45 מ"ר** ברוטו.

זאת ועוד, בהתאם לתשריט הבקשה להיתר בניה, במפלס מרתף 2- הוצמד שטח חצר בהיקף של 210 מ"ר לטובת גני הילדים. ובהתאם לנספח התנועה והחניה להיתר בניה על המבקשת להקים 2 חניות תת"ק לטובת גני הילדים. כפי שצוין לעיל, שמאי המשיבה נקטו בעלות בניה בסך של 9,000 ₪/מ"ר המגלמת לגישתם את פיתוח החצרות ומקומות החניה.

יובהר, כי בהתאם לטיוטת הסכם המטלה הציבורית המפורט בסעיף 9.י נקבע, כי את גני הילדים יש למסור לחזקת העירייה כאשר הם מוכנים לשימוש מיידי, קרי, בגמר מלא.

לעניין עלות ההקמה אותה יש להביא בחשבון, נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע להכרעתו של מר בועז קוט שנערכה לנכס הממוקם ברח' החרש 20 (בגו"ח 6977/282) בתל אביב, במסגרתו קבע כי עלות ההקמה למבני ציבור (דשם להקמת אולם ספורט) בסך של 10,000 ₪/מ"ר (כולל מע"מ) למועד הקובע 21.12.2018.

בהתאם למוצג לעיל ועל הצד הזהיר הובאה בחשבון עלות הקמה לגני הילדים בסך של **9,000** ₪/**מ"ר** אשר אינה מגלמת את עלות הקמת השטחים התת"ק לחניה ופיתוח חצרות.

כמו כן, ביחס לעלות ההקמה לחניות תת"ק נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע למחירון דקל לחודש יולי-2017 ממנו עולה, כי עלות בניה ישירה בתת"ק הינה בסך של 2,330 ₪/מ"ר ובמכפלת שטח למק' חניה של 40 מ"ר (המגלם שטחי תמרון, מעברים וכיוצ"ב) ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 30%, מתקבלת עלות הקמת מקום חניה בתת"ק בסך של 121,160 ₪/מק' חניה.

בהתאם למקובץ לעיל, להלן תחשיב אומדן המטלות הציבוריות:

שטח עיקרי לגני ילדים במ"ר	220.13
שטחי שירות (ממ"מ + 2 מחסנים)	63.32
סה"כ שטח ברוטו במ"ר	283.45
עלות בניה כולל מע"מ	₪ 9,000
סה"כ עלות הקמת גני ילדים	₪ 2,551,050
שטח חצרות במ"ר	210
עלות פיתוח	₪ 300
עלות פיתוח כוללת לחצרות	₪ 63,000
עלות הקמה לחניה תת"ק	₪ 120,000
סה"כ עלות הקמה ל- 2 חניות	₪ 240,000
סה"כ עלות הקמת מבני הציבור	**₪ 2,854,050**

בהתאם לכך סבורה המבקשת, יש להביא בחשבון עלות הקמת מטלות ציבוריות של **2,854,050** ₪.

בדיון, נטען כי לגישת שמאי המשיבה עלות בניה בסך של 9,000 ₪/מ"ר מגלמת את כל העלויות הנדרשות. כמו כן, יש להביא בחשבון אך ורק עלות מעטפת ולא גמר מלא. בנוסף, טוען שמאי המשיבה לפער קטן המסתכם לכדי כ- 5 מ"ר בשטח העיקרי להקמת המטלה הציבורית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תמוהה העובדה, כי מצד אחד הועדה המקומית מחייבת את המבקשת דכאן לחתום על הסכם הקמה לגני ילדים ברמת גמר מלא כתנאי לקבלת היתר בניה ומאידך בשומת הועדה מבקשת בוחרת להביא בחשבון עלות בניה למעטפת בלבד. ביחס להיקף השטחים יובהר, כי מעיון בבקשה להיתר בניה התבקש שטח עיקרי להקמת גני הילדים בהיקף של 220.13 מ"ר, בתוספת שטחי ממ"מ ו- 2 מחסנים (8 מ"ר כ"א לפי הסכם), ולפיכך מתקבל שטח בהיקף של כ- 283.45 מ"ר ברוטו.

בנוסף, בהתאם לתשריט הבקשה להיתר בניה, במפלס מרתף 2- הוצמד שטח חצר בהיקף של 210 מ"ר לטובת גני הילדים. ובהתאם לנספח התנועה והחניה להיתר בניה על המבקשת להקים 2 חניות תת"ק לטובת גני הילדים. ברי לכל, כי הקמת החניות התת"ק, פיתוח החצרות וכיוצ"ב אינן מגולמות בעלות הבניה בה נקט שמאי המשיבה. בהתאם לכך נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לסעיף 10.10ג' במסגרתו נערך תחשיב לעלות המטלות הציבוריות.

ביחס לטענת שמאי המשיבה, כי לא אותרו על ידו שטחי המחסנים נבקש להפנות בחוזר לטיוטת הסכם הקמת מבני הציבור. יצוין, כי המבקשת ערכה את תחשיבה לפי גרסת בקשה להיתר מס' 30 מיום 24.12.2023 כפי שאושרה לאחר החלטת הועדה ובהתאם אליה יופק היתר הבניה. כמו כן, הפער בין שטחי הבניה הינו שולי. בהתאם להסכם התבקש גמר מלא. פס"ד אברמוביץ ואורלי בורשטיין קובעים כי תנאי להיתר יש להביא בחשבון ואם מוסרים מבנה ציבור בגמר מלא אזי יש להביא זאת בחשבון. וע"פ פס"ד הולנדר יש לכלול את המע"מ במטלות הציבוריות. הובאו 2 חניות במטלה הציבורית, בסוף בהסכם זה 4 חניות. מטלה ציבורית כוללת, כמפורט בהסכם החתום שנמסר, בנוסף לובי לכניסה נפרדת ותוספת 2 חניות שלא הובאו בשומת המבקשת. כל האמור, מביא להפחתה גדולה יותר ממה שהובא על ידי המשיבה ולעמדת המבקשת בערכים שנטענו על ידה.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון הפחתה מטלה ציבורית - גן ילדים (מגלם חצר וחניות) בסך **2,364,840 ₪**.

בתשובת המשיבה, עסקינן במימוש בדרך של בקשה להיתר. אומדן שטחי המטלות השונות חושבו ע"פ שטחם הנדרש בבקשה להיתר. ערכי השווי המחושבים בסך של בסך 9,000 ₪ הינם מהגבוהים שנקבעו אי פעם ומגלמים את מלוא העלויות הנדרשות, בוודאי אלו הכתובות בתכנית.

ההפניה לשומת בועז קוט ברח' החרש 20 בת"א איננה רלוונטית. במקרה הנ"ל החי"מ ייצג את המשיבה והמטלה הציבורית הינה אולם ספורט בעל תקרה גבוהה תחת מגדל. העובדה שבשומה זו בלב ת"א הופחתו 10,000 ₪ למ"ר תומכת שוב בזהירות בה נקטה המשיבה. נשוב ונדגיש כי שומת ההשבחה יכולה להכיר לכל היותר בעלויות מעטפת, וגם זה "בתחום האפור". למרות האמור דלעיל שומת המשיבה הפחיתה עלויות גבוהות משמעותית.

בין שומות הצדדים פער קטן לעניין השטח המבוקש למימוש עבור המטלה הציבורית. עמדת המבקשת כי אומדן ההשבחה צריך לבטא שטח עיקרי של 220.13 מ"ר, ולא 215.44 מ"ר שחושבו בשומת המשיבה. טענה זו אינה ברורה, מפנה החלק הרלוונטי של השטח המבוקש מתוך טבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר.

ראשית, טבלת שטחים המוצגת דלעיל ומוצגת בשומת המשיבה (עמ' 11) הינה טבלת השטחים הסופית לאחר הדיון בוועדה ומשקפת נאמנה את השטחים אותם מתעד היזם לממש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

שנית, בהתאם לטבלת השטחים ותשריט הבקשה להיתר הנכונים, אלו הניצבים בחוות דעתנו, המבוקש למימוש בנוסף לשטחים עיקריים כשימוש למוסדות חינוך, הינו שטחי ממ"מ בהיקף של 47.32 מ"ר שיהיו כחלק אינטגרלי מגני הילדים.
בנסיבות אלו, הובא בחשבון שטח המטלה הציבורית הכולל בהיקף של 263 מ"ר. לא מצאנו תימוכין לטענת שמאיות המבקשים כי בנוסף מבוקש 8 מ"ר מחסן לכל גן וסה"כ תוספת של 16 מ"ר נוספים עבור מחסנים. זאת ועוד, עלויות הבניה שהובאו בחשבון בהיקף של 9,000 ₪ למ"ר, מגלמים עלויות חניה תת קרקעית, ופיתוח החצר, כנדרש (בוודאי במועד הקובע, שנת 2017).

בדיון, גן ילדים טיפוסי ברמת גן כולל 175 מ"ר גינה, באו לטובת המבקשת וכאן הם בונים 2 גנים עם חצר משותפת של 210 מ"ר. בתשובת המשיבה הופחת 9,000 ₪ למ"ר למועד הקובע על המטלה הציבורית, המבקשת טוענת לסכום גבוה יותר אבל לטבלאות איחוד וחלוקה נספח עקרונות שם העלויות למטלה הציבורית נקבעו 5,000 ₪ למ"ר למועד הקובע והעלות הכוללת של המטלה הינה כ-1.5 מיליון ₪. המשיבה הביאה בחשבון כמעט פי 3 לעלות זו. בעמ' 29 לתשובה לפרוטוקול המבקשת מביאה בחשבון עלות בניה כוללת לדירת מגורים בסך של 8,500 ₪ פלדלת, כמובן שזה מגלם את כל שטחי השירות כדי להגיע לדירה חניות במרתפים וכיוצ"ב לגני הילדים הפחתנו 9,000 ₪ מעבר לדירות המגורים. לעניין הפחתת מע"מ על מטלה ציבורית, יש החלטה הפוכה מזו שפורטה 09.11.2023, ניתנה עמ/53560/11/21 בעניין נווה גד, שם קבע בית המשפט "באפשרות היזם לנכות מס תשומות בניה בגין הנשיאה לתשלום אלמנטים שאינם עבורו".

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, אין כל מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית הנובעת מהוראות התכנית, המחלוקת הינה בעניין גובה (עלות) ההפחתה.
לעמדת המבקשת יש להביא בחשבון הפחתה בסך **2,854,050** ₪, לעמדת המשיבה יש להביא בחשבון הפחתה בסך **2,364,840** ₪, הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון עלות בנייה בסך **9,000** ₪ **למ"ר** המחלוקת הינה בעניין שטחי הבנייה, גילום חצרות וחניות תת"ק.
שטחי הבנייה, לעמדת המבקשת יש להביא בחשבון שטח עיקרי עבור מוסדות חינוך בסך 220.13 מ"ר + ממ"מ בסך 47.32 מ"ר, כמפורט בטבלת השטחים בתכנית הבקשה, בתוספת 2 מחסנים בשטח 8 מ"ר כ"א כמפורט **בטיוטת** הסכם הקמה בין עיריית רמת גן לבין המבקשת, ובסה"כ **283.45 מ"ר.**
לעמדת המשיבה, יש להביא את השטח העיקרי + ממ"מ כמפורט בתכנית הבקשה ללא שטחי מחסנים, יוער, כי המשיבה הביאה בחשבון שטח בסך **263 מ"ר** בהסתמך על טבלת השטחים שעמדה בפניה במועד כתיבת שומתה, אולם בהתאם למפורט בטבלת שטחים מעודכנת מתוך תכנית היתר בניה מס' 2024235 מיום 23.07.2024 סך השטח העיקרי + ממ"מ הינו **267.45 מ"ר.**

בהתאם למפורט **בטיוטת הסכם הקמה** בין עיריית רמת גן לבין המבקשת, פורט כי: *"..... שתי (2) כיתות גן, בהתאם לאמור במפרט הטכני המצ"ב כנספח ג' להסכם זה, שתמוקמנה במרתף הראשון והשני במגדל השלישי/בבניין הערפי, בשטח ברוטו שלא יפחת מ- 262.76 מ"ר, הכולל שטח עיקרי של 215.44 מ"ר ושטח שירות (ממ"מים דו-תכליתיים) של 47.32 מ"ר* ***וכן 2 מחסנים שלא יפחתו מ-8 מ"ר כל אחד מהם וזאת ל- 2 כיתות הגן****. כמו כן, חצר משותפת ל- 2 כיתות הגן בשטח שלא פחות מ- 210 מ"ר במיקום בחזית לרחוב....."* (ההדגשה איננה במקור).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

אולם בהתאם למפורט **בהסכם ההקמה הסופי** אשר נחתם ע"י הצדדים ביום 19.05.2024, פורט כי:
"..... שתי (2) כיתות גן, בהתאם לאמור במפרט הטכני המצ"ב כנספח ג' להסכם זה, שתמוקמנה במרתף הראשון והשני במגדל השלישי/בבניין העורפי, בשטח ברוטו שלא יפחת מ- 262.76 מ"ר, הכולל שטח עיקרי של 215.44 מ"ר ושטח שירות (ממ"מים דו-תכליתיים) של 47.32 מ"ר ***וכן 2 מחסנים 2 מחסנים (עבור 2 כיתות הגן) שימוקמו בחצרות גני הילדים ובשטח כפי שיאושר על ידי אגף החינוך***. *כמו כן, חצר משותפת ל- 2 כיתות הגן בשטח שלא פחות מ- 210 מ"ר במיקום בחזית לרחוב....."* (ההדגשה איננה במקור).

כלומר, כעולה מהמפורט בהסכם הסופי שנחתם, לא מדובר במחסנים תת"ק הממוקמים בשטח המרתף כיחידה נפרדת מגן הילדים אלא במחסנים בתחום שטח החצר.
מעיון בתכנית היתר הבניה, לא נראה כי סומנו המחסנים בתחום שטחי החצרות, לכן הנני סבור כי עלות בנייתם מהווה חלק מפיתוח החצר ולפיכך אין להביאם בשטחי הבנייה, זאת מאחר ושטחם לא הוגדר בהסכם הסופי ובתכנית היתר הבניה.
לאור כך, שטח ברוטו שיובא בחשבון לצורך הפחתת עלות הקמת גני הילדים הינו **267.45 מ"ר** כמפורט בתכנית היתר הבניה (מס' חישוב שטחים 30-104842 מיום 24.12.2023).
בעניין עלות פיתוח חצר ועלות חניות תת"ק, לעמדת המבקשת יש להביא בחשבון עלויות נוספות בסך 303,000 ₪ לטובת פיתוח חצר בשטח 210 מ"ר (63,000 ₪) ועלות הקמה ל- 2 חניות תת"ק (240,000 ₪). לעמדת המשיבה, עלויות הבניה שהובאו בחשבון בהיקף של 9,000 ₪ למ"ר מגלמות עלויות חניה תת קרקעית, ופיתוח החצר כנדרש.
בהתאם למפורט במחירון דקל מהדורת יולי 2017 - אומדנים לעלויות בניה, הקצב משרד החינוך לרשויות המקומיות - לבניית גני ילדים, מחושב לפי מחיר בסיס לתקצוב גן ילדים חד כתתי, לשנת 2015 בסך 708,532 ₪/קומפ' לגן ילדים חד כיתתי בשטח כ- 128 מ"ר ברוטו (כ- 5,500 ₪ למ"ר) המחיר כולל: עלות המבנה, מע"מ, פיתוח, תכנון ופקוח. בשנת 2019 הקצב זה גדל ל-754,505 ₪ /קומפ' (כ-5,900 ₪ למ"ר).
בהתאם למפורט בנספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית הנדונה, אשר נערך ע"י משרד שמאיי המבקשת, הובאה בחשבון עלות הקמת שטחי מבנים ומוסדות ציבור למ"ר ברוטו בסך 5,000 ₪ ו- 1,500,000 ₪ עבור 300 מ"ר ברוטו.
לאור האמור לעיל, בהתאם למחירוני דקל ונתוני משרד שמאיי המבקשת עצמם, עלות בניית גני ילדים נעה בין 5,000 ₪ ל-6,000 ₪ למ"ר, במקרה הנדון הובא בחשבון 9,000 ₪ למ"ר, אם כן ממה נובע הפער? הנני סבור כי ניתן לקבל את הסכמות הצדדים לעלויות בנייה בסך 9,000 ₪ למ"ר, אולם לא להוסיף כל עלות נוספת מעבר לכך, עלות זו מגלמת הן את פיתוח החצר והן את עלות הקמת החניות התת"ק ואף מעבר לכך. לפיכך, במקרה הנדון לצורכי החלטה זו סך הפחתה שתובא בחשבון בגין המטלה הציבורית הינה **2,407,050** ₪ (267.45 מ"ר * 9,000 ₪).

עובדה חמישית – מקדם התאמה לגודל/היקף ועירוב שימושים

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, שמאי המשיבה נקטו במקדם התאמה לגודל/היקף ועירוב שימושים בשיעור של 95%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

יובהר, כי המבקשת דוחה את המקדם בו נקטו שמאי המשיבה. כאמור, ערכי השווי בשומת המשיבה הינם בהתבסס על עסקאות מכר לדירות מגורים בודדות. ברי לכל, כי אלו אינן מגלמות את משך השיווק הנדרש בעניינו ועלויות המימון בהן תישא המבקשת עד למכירתן.

זאת ועוד, עסקאות המכר המפורטות בעמ' 41 אינן ממוקמות בניינים הכוללים עירוב שימושים (למעט עסקה בגו"ח 6158/236) ולפיכך, חזקה על שמאי המשיבה להביא בחשבון הפחתה ראויה לעירוב שימושים בנכס הנדון. כאמור בהתאם לבקשה הנידונה להיתר בניה, עתידה להיבנות חזית מסחרית בבניינים הממוקמים בחזית לרח' עוזיאל, יחד עם 2 קומות העליונות במרתפים התת קרקעיים העתידות לכלול גני ילדים, חצרות וכיוצ"ב. בהתחשב בבינוי המוצע, הכולל קומת קרקע ו- 2 קומות עליונות במרתפים בשימושים שאינם למגורים, כניסות ויציאות נפרדות ולובי נפרד לכל שימוש. גורם ההפרעה הנוצר כתוצאה מעירוב השימושים בא לידי ביטוי ביחס לכלל שטחי הפרויקט. ניתן למנות גם השפעתו של גורם ההפרעה, ביחס לשטחי החצר בפרויקט, תנועת רכבים ערה בעל הקרקע, השפעה על תנועת הרכבים בתת הקרקע, ועוד.

<u>להלן מס' שומות מכרעות בהן נקבע שיעור הפחתה בגין עירוב שימושים</u>:

- במסגרת שומה מכרעת של כב' השמאית המכריעה הגב' גבע בלטר, לנכס הממוקם ברח' הרצל פינת דיזנגוף (גו"ח 8268/61,70,73,95) נתניה, קבעה השמאית המכריעה כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90%.
- במסגרת שומה מכרעת של כב' השמאי המכריע מר עומר סרחאן, לנכס הממוקם בדרך בית חנינא (גו"ח 30614/312) ירושלים, קבע השמאי המכריע כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90%.
- במסגרת שומה מכרעת של כב' השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט, לנכס הממוקם ברחוב דיזנגוף 32 (גו"ח 8264/6) נתניה, קבע השמאי המכריע כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90%.
- במסגרת שומתו המכרעת של כב' השמאי יעקב פז, לנכס הממוקם ברחוב לוין אפשטיין 16-18 (גו"ח 3703/526-527) רחובות, קבע השמאי המכריע כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90%.

משכך סבורים המבקשים, כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לעירוב שימושים, גודל/היקף בשיעור של **90%**, וזאת על הצד הזהיר.

בדיון, לגישת שמאי המשיבה המדובר על פרויקט סטנדרטי לפיו מבוקשת הריסת 43 יח"ד והקמת 152 יח"ד. לטענתו, לא ברורה הטענה להפחתה בשל גודל והיקף הפרויקט. כמו כן, בפרויקט הנדון נכון למועד עריכת מסמך זה נמכרו 42 יח"ד ולפיכך אין לקבל את טענת המבקשת. בנוסף, מציין שמאי המשיבה כי השפעת המסחר הינה ביחס למס' קומות מצומצם בלבד. לגישת המשיבה, במצב הקודם הנכס מסומן במקרקעין הכולל "חזית מסחרית" ולפיכך ככל וקיימת השפעה הרי שעוצמתה במצב הקודם חזקה יותר.

יצוין, כי המבקשת דחתה את גובה המקדם אשר הובא בחשבון בשומת המשיבה בשיעור של 95% לגודל/שימושים. כך שלא ברורה טענת שמאי המשיבה כאשר הוא בעצמו נקט במקדם הפחתה ביחס לשווי המצב החדש בשלמות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

יודגש, כי ערכי השווי הן בשומת המבקשת והן בשומת המשיבה הינם בהתבסס על נתוני מכר של דירות מגורים בודדות. ברי לכל, כי אלו אינן מגלמות את משך השיווק הנדרש בעניינו ועלויות המימון בהן תישא המבקשת עד למכירתן. לפיכך, חזקה על שמאי המשיבה ליתן מקדם התאמה לגודל/היקף ביחס לפרויקט הנדון.

ביחס לטענת המשיבה כי נכון לעריכת מסמך נמכרו 42 יח"ד ולפיכך אין להביא מקדם התאמה לגודל/היקף יובהר, כי אין כל רלוונטיות לטענה זו לאור העובדה כי תחשיב ההשבחה נערך למועד הקובע, קרי, 03.05.2017 (כ- 7 שנים טרם מכירת הדירות הנ"ל).

ביחס למקדם הפחתה לעירוב שימושים יובהר, כי עסקאות המכר בשומת המשיבה אינן ממוקמות בניינים הכוללים עירוב שימושים (למעט עסקה בגו"ח 6158/236) ולפיכך, חזקה על שמאי המשיבה להביא בחשבון הפחתה ראויה לעירוב שימושים בנכס הנדון.

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי ההשפעה של שטחי המסחר הינה רק על הקומות הראשונות יצוין כי בהתאם לבקשה הנידונה עתידה להיבנות חזית מסחרית בבניינים הממוקמים בחזית לרח' עוזיאל, יחד עם 2 קומות העליונות במרתפים התת קרקעיים העתידות לכלול גני ילדים, חצרות וכיוצ"ב. בהתחשב בבינוי המוצע, הכולל קומת קרקע ו- 2 קומות עליונות במרתפים בשימושים שאינם למגורים, כניסות ויציאות נפרדות ולובי נפרד לכל שימוש. גורם ההפרעה הנוצר כתוצאה מעירוב השימושים בא לידי ביחס לכלל שטחי הפרויקט. ניתן למנות גם השפעתו של גורם ההפרעה ביחס לשטחי החצר בפרויקט, תנועת רכבים ערה בעל הקרקע, השפעה על תנועת הרכבים בתת הקרקע, ועוד.

נבקש להפנות בחוזר את כב' השמאי המכריע לסעיף 10.10ד' בחוות דעתנו במסגרתו נסקרו שומות מכרעות לעניין שיעור מקדם ההפחתה הראוי לעירוב שימושים.

זאת ועוד, המבקשת דוחה את טענת שמאי המשיבה לפיה, במצב הקודם סומנה חזית מסחרית ולפיכך ההשפעה חזקה יותר במצב הקודם וסבורה, כי עדיף וזו לא הייתה נטענת מלכתחילה.

במצב הקודם קיימת אפשרות להקמת חזית מסחרית לפי תכנית רג/340, זכויות הבניה בשיעור של 15% לחנויות הינם מתוך השטח הכולל המותר בתכנית הנידונה. הן בשומת המשיבה והן בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו ניצול הזכויות לטובת מגורים.

לא זו בלבד, אלא שהשימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים ולפיכך, אין כל רלוונטיות לעובדה כי במצב הקודם קיימת האפשרות להקמת חזית מסחרית אשר בפועל במבחן התוצאה לא מומשה ולא ניתנה לה כל שווי. למעשה טוען שמאי המשיבה, כי על המבקשת להיענש פעמיים: פעם אחת ליתן הפחתה לשווי המצב הקודם עקב עירוב שימושים ופעם שנייה לא להביא בחשבון את תרומתם של שטחי המסחר לפיכך, יש לדחות טענה זו על הסף.

בהתאם למקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לעירוב שימושים גודל/היקף בשיעור של 90%, וזאת על הצד הזהיר.

בהתייחסות המבקשת מיום 29.05.2024 להשלמות המשיבה מיום 23.05.2024, נטען כי השמאי המכריע מר חיים מסילתי קבע, כי יש ליתן הפחתה בשיעור של 5% בגין מורכבות וגודל פרויקט יצוין, כי הפרויקט דשם כולל הקמת 100 יח"ד בבניין בודד בן 30 קומות, כאשר הנכס הנדון בעניינו כולל הקמת 152 יח"ד ב- 3 מבנים שונים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל / שימושים בסך **95%**.

בתשובת המשיבה, עסקינן בפרויקט סטנדרטי, טיפוסי, ולגיטימי במונחי העיר ר"ג. פרויקט המבקש להרוס 2 מבני מגורים הבנויים על 4 חלקות וסה"כ 43 דירות מגורים אינו חריג בנוף. גם המצב היוצא, זה המאפשר בינוי של 152 יח"ד אינו זר בעיר ר"ג, ותוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע הינה קביעה טיפוסית בכל פרויקט. בנסיבות אלו, לא ברורה הטענה על הפחתה למימוש בשל גודל והיקף הפרויקט, טענה השמורה לפרויקטים הכוללים מאות יח"ד.

נזכיר, העיר רמת גן, נמצאת במרכזה של גוש דן, במיקום אסטרטגי. המתחם נשוא חוו"ד נהנה מגישה נוחה לתחבורה ציבורית, לרכבת הקלה הנמצאת בעבודות וכבישים ראשיים. הביקוש לדירות חדשות באיזור המרכז הולך ומעצים, כאשר מרבית הדירות נמכרות "על הנייר". לראיה, בפרויקט הנדון, עוד לפני קבלת היתר בניה נמכרו 42 דירות, (נכון למועד כתיבת חוו"ד של הועדה המקומית) המהוות מעל לרבע מהדירות בפרויקט וכ – 38% מהדירות לשיווק של היזם. בנסיבות אלו, אין לקבל את טענת שמאיות המבקשים. בזהירות המתבקשת, ולמרות שהשפעת שטחי המסחר הינם לכל היותר על מס' מצומצם של קומות המגורים התחתונות, שומת המשיבה הביאה בחשבון מקדם התאמה של 95% לכל שטחי הפרויקט כאן המקום להזכיר כי גם במצב הקודם מסומן במקרקעין "חזית מסחרית", כך שככל וקיימת השפעה על המקרקעין הרי שעוצמתה במצב הקודם חזקה הרבה יותר מעוצמתה במצב החדש.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, אין כל מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה לגודל / עירוב שימושים (גן ילדים, חזית מסחרית), המחלוקת הינה בעניין גובה ההפחתה ("מקדם הפחתה").

גני ילדים בקומות המרתף (2-, 1-, עורף בנין 3), אין בשימוש זה להביא להפחתה "באופן אוטומטי" קרי טענה להפחתה שכזו יש לבחון לגופו של עניין באם קיימת פגיעה ומהי רמת השפעתה, אם בכלל. גני הילדים פעילים לרוב משעות הבוקר ולכל המאוחר עד שעות אחר הצהריים ולאחר מכן סגורים לרבות בחגים ובחופשות, שעות פעילות אילו מסתכרנות לרוב עם השעות שהדיירים בנכס נשוא ההחלטה נמצאים בעבודה, לימודים וכדומה, דווקא בשעות שלרוב הדיירים בביתם גני הילדים סגורים ושקטים, הפעילות ברובה מתקיימת בתוך שטח המבנים, ואילו הפעילות בחצר מתקיימת לכל היותר מס' שעות בודדות ביום. רוצה לומר, "שתוצר הרעש" הינו בהשפעה חלקית ומוגבלת ולא לאורך כל שעות היממה.

נכסים משלימים - יחד עם הטענה "לפגיעה" בגין השימוש לגני ילדים בקומות המרתף, יש לבחון את האפשרות לתרומה הכלכלית לדיירי הנכס הנדון בגין מיקומם של גני ילדים בתוך בניין המגורים המהווים נכסים משלימים עם נגישות ככל שישנה "פגיעה", הרי שלכל הפחות הינה מצטמצמת עם תרומה זו, לדוגמא קל יותר למכור נכס למשפחות הכוללות ילדים בהתייחס לבניין עם גן ילדים שהינו נגיש עניין החוסך זמן בשעות הבוקר ואת הדרך לגן הילדים בייחוד בימי מזג אוויר קיצוני.

יתרה מכך, גני הילדים ממוקמים בקומות המרתף בעורף בניין אחד (מס' 3) מתוך 3 וכפועל יוצא מטרד הרעש, או, התנועה הינו מוגבל ביותר ויכול להשפיע (אם בכלל) על מס' מצומצם של יח"ד **לפיכך, בנסיבות העניין, הנני סבור שאין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין רכיב (שימוש) זה**.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

חזית מסחרית, בהתאם למפורט בתכנית היתר הבניה, מסומנת בקומת הקרקע של בניין 1 ובניין 2 קיומה של חזית מסחרית המתחייב מהוראות תכנית רג/1591 (סעיף 4.1.2.א.ו), הנני סבור כי קיומה של חזית מסחרית משפיע על דירות המגורים שמעליה בעיקר בקומות הראשונות וביחס לשתי מבנים בלבד, ביחס לעסקאות ההשוואה אשר הובאו בחשבון לצורכי החלטה זו שאינן כוללות חזית מסחרית, הנני סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה מסוימת.

יחד עם זאת, יוער כי נראה כי אין כל השפעה של החזית המסחרית על בניין מס' 3 הממוקם בעורף המבנים, קרי לבניין זה יכולה להיווצר תועלת מחזית מסחרית זו המהווה נכס משלים הנגיש עבורו ובנוסף אין מדובר בהיקף שטחים נרחב. במסגרת "המצב הקודם" הובאו בחשבון שטחי הבנייה בהיתר שאינם כוללים חזית מסחרית, לפיכך קיימת שונות בעניין זה במסגרת "המצב החדש".

הפחתה לגודל, מבנים 1 ו-2 כוללים 8 קומות + קומת גג חלקית ודומים בעניין זה לנכסי עסקאות ההשוואה, בניין מס' 3 כולל 19 קומות וקומת גג חלקית. מחד, בעלייה לגובה קיימת גם עלייה במחיר השיווק, מנגד, בבניין מס' 3 מתוכננות 3 מעליות לעומת 2 מעליות בכל מבנה בבניינים מס' 1 ו-2 ושטחי השירות העיליים ביחס לשטח העיקרי בבניין מס' 3 הינו גבוה יותר, עניין אשר מעמיס עלויות נוספות על שטחי השיווק, כמו כן, ככל שמס' הקומות רב יותר כך הביצוע נמשך זמן רב יותר ומעלה את עלויות המימון, השפעות אלו לא נבחנו ע"י הצדדים בצורה אמפירית.

סיכום, החזית המסחרית משפיעה על חלק מוגבל בפרויקט ותורמת לחלקו האחר, כמו כן ייתכן וקיימת השפעה לגודל ביחס לנתוני ההשוואה, אולם השפעות אלו לא כומתו על ידי הצדדים בצורה מבוססת נתונים. בנסיבות אלו, הנני סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה לחזית מסחרית והפחתה לגודל (ככל שישנה) בשיעור **5%**, זאת בדומה לעמדת המשיבה.

<u>עובדה שישית</u> – פטור ממ"דים

א. שמאיות המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, תחשיב ההשבחה נערך לשטחים העיקריים ללא ממ"דים, קרי, הובא בחשבון הפטור לממ"דים.

בדיון, לגישת שמאי המשיבה, לאור העובדה כי דווחו 42 עסקאות מכר במקרקעין טרם קבלת היתר הבניה, אזי דירות אלו אינן זכאיות לפטור בגין שטחי הממ"ד. שמאי המשיבה מנסה לבצע ניסיון להרחבת היריעה הנידונה בפני כב' השמאי המכריע דכאן, בטענה לפיה דירות המגורים החדשות שנמכרו החל מחודש אוקטובר 2023 אינן חוסות תחת הפטור לממ"ד בבקשה להיתר הבניה.

יובהר, כי המבקשת דוחה על הסף את טענת המשיבה, זו מהווה לא אחרת מאשר ניסיון לביצוע "מקצה שיפורים" ובמנותק ממהות ההשבחה הנידונה בפני השמאי המכריע.

נבהיר, כי אותן הדירות שנמכרו החל מחודש אוקטובר, נמכרו בהתבסס על אישור החלטת ועדת המשנה מס' 2023004 מיום 21.02.2023 ובהתאם לכך, הינן חוסות תחת כנפי הפטור.

נדגיש, כי אין המדובר במכר של דירות מגורים בתקופה שבין אישור התכנית בענייננו תכנית רג/1591 לבין מועד אישור הבקשה להיתר הבניה. אלא, דירות המגורים שנמכרו החל מחודש אוקטובר 2023 הינן כפועל יוצא של אישור הבקשה להיתר על ידי ועדת המשנה.

שמאי המשיבה טוען כי מועד ניתנת ההיתר קובע וזאת כאשר המועד הרלוונטי לעניין זה הוא מועד אישור הבקשה להיתר בניה. בהתאם לכך, עדיף וטענת שמאי המשיבה לא הייתה נטענת מלכתחילה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, תחשיב ההשבחה נערך לשטחים העיקריים ללא ממ"דים. קרי, הובא בחשבון הפטור לממ"דים.

בתשובת המשיבה, שומת המשיבה נערכה בגין מימוש מלא בדרך של בקשה להיתר בניה. משנמצא על ידנו כי במקרקעין דווחו מכירות של לפחות 42 יח"ד לפני קבלת היתר, דירות מגורים שנמכרו "על הנייר" הרי שאלו אינם זכאים לפטור המותנה בבניה בחוק.

כידוע, הפטור הניתן ע"פ סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית הינו בגין בניית ממ"ד. לעניין זה ראה ערר (ירושלים) 11-417 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו בתאריך 13/03/2012). החלטת ועדת הערר קובעת כי אין להחיל את הפטור מתשלום בהיטל השבחה בעת מימוש בדרך של מכר אלא רק בעת בניית ממ"ד, דהיינו בעת מתן היתר בניה. כל פרשנות אחרת, בנסיבות אלו יש לדרוש ולקבל את רשימת הדירות המלאה שנמכרה "על הנייר" עד היום, ולהוסיף לחשבון החיוב במצב החדש את שטחי הממ"ד שאינם פטורים.

בדיון, ראשית נטען שנעשה מקצה שיפורים, העסקאות לא דווחו למשיבה והמקצה שאני "פוגש" אותן, הפטור ניתן בגין בניית ממ"ד, המבקשת רוצה להגדיל את סעיף הפטור כך שיחול שאין היתר אלא רק החלטת וועדה, אנו סבורים שזה סותר את הפסיקה, בימים הקרובים תתקבל החלטת וועדת ערר לפשרה שתומכת בעמדת המשיבה.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, ביום 22.07.2024 ניתנה החלטת ועדת ערר בערר מס' גש/8107/1122 אשר דנה בסוגייה הקונקרטית הנדונה (יוער, כי שמאי המשיבה דכאן ייצג את המשיבה דשם), אשר סקרה באופן מקיף את הפסיקה ואת לשון החוק, וקבעה בסע' מס' 115 להחלטתה, כדלקמן: *"משמצאנו כי תכלית החקיקה לעודד הקמתם של מרחבים מוגנים דירתיים, לטובת בטחון תושבי מדינת ישראל; וכי שיקולים כלכליים הנוגעים לעלות הגבוהה משמעותית של הקמת ממ"ד בדירה עומדים ביסוד הענקת הפטור מהיטל השבחה, **אין כל הצדקה להבחין בין מימוש זכויות בדרך של מתן היתר בנייה לדירה, לבין מימוש זכויות בדרך של מכר זכות לדירה שטרם נבנתה בפועל, בהסכם המותנה בתנאי של קבלת היתר בנייה**".*

סעיף מס' 125 להחלטה: *" לסיכום חלק זה: התכלית הסובייקטיבית של סעיף הפטור אינה תומכת בהגבלת הפטור רק למימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בנייה; אלא **בהחלת הפטור כל אימת שמימוש הזכויות נעשה במסגרת מסלול שסופו בהוצאת היתר בנייה ובניית ממ"ד בפועל**"*

(ההדגשות אינן במקור).

לפיכך, בנסיבות העניין לא קיבלתי את טענת המשיבה, עוד יוער כי לא הוצגו בפניי הסכמי המכר.

<u>עובדה שביעית</u> – שימוש ביניים

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, לגישת שמאי המשיבה במהלך תקופת הדחיה יש להביא בחשבון תוספת שווי בגין שימוש ביניים בדירות הבנויות המסתכם לסך של 3,886,025 ₪ (3% מערכי השווי הבנויים, 3 שנים).

יצוין, כי שווי שימוש הביניים כפי שהביאו בחשבון שמאי המשיבה, הינו בהתעלם מהיקף ההוצאות החלות על היזם (ר' הסכם פינוי בינוי בפרק המשפטי דלעיל). ברי לכל, כי ככל ובחר להביא בחשבון

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

את תרומת שימוש הביניים, חזקה עליו לנכות משווי המצב החדש את הוצאות העברת דיירים (דו-כיווני), תשלום דמי שכירות במהלך הבניה וכיוצ"ב.

כתימוכין לעניין זה, נבקש להפנות את השמאי המכריע להכרעתו של כב' השמאי המכריע מר אלי כהן לנכס הממוקם ברחוב אבן עזרא 27 (גו"ח 2074/46-51) באשדוד, במסגרתה הועלתה סוגיית תוספת השווי בגין שימוש הביניים במהלך תקופת הדחיה בפרויקט פינוי בינוי ויוטעם כי על הכרעתו הוגש ערר מס' 8011-02-22 הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד נ' מרגנית אחזקות בע"מ אשר עסק, בין היתר, בסוגיית תוספת שווי בגין שימוש הביניים.

בנוסף, נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לסיפא של החלטת ועדת הערר דלעיל בה ניתנה עמדת חברת הועדה, נציגת הציבור, נאוה סירקיס. בהתאם לכל המקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי אין להביא במסגרת המצב החדש תוספת שווי בגין שימוש ביניים.

בדיון, לגישת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון תוספת שווי במצב החדש לשימוש הביניים במהלך תקופת הדחיה וכתימוכין, מפנה להחלטתו של כב' השמאי המכריע דכאן בגו"ח 7016/155 וכן להחלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון בגו"ח 6204/408-410.

בעניין זה, נבקש להפנות את כב' השמאי להחלטתו של יו"ר ועדת הערר מר עמית אופק בערר מס' 8011-02-22 הועדה המקומית לתו"ב אשדוד נ' מרגנית אחזקות בע"מ במסגרתה נידונה סוגיית תרומת השימוש הביניים בפרויקט מסוג פינוי בינוי, בה נקבע, כי אין להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים החל ממועד אישור התכנית ועד להריסת המבנים. למעלה מכך, נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לסיפא של החלטת ועדת הערר לדבריה של הגב' נאוה סירקיס. בהתאם למוצג לעיל, אין להביא בחשבון תוספת בגין שימוש ביניים וכן דברי הגב' סירקיס חיזקו את עמדת המבקשת לעניין מקדם הפחתה לגודל/שיווק.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, היות ובמקרה שבנדון מימוש הבניה מותנה בהכנת תכנית איחוד וחלוקה, אומדן ההשבחה נערך בדחייה לתקופה של 3 שנים, כאשר בתקופה זו ישמשו דירות המגורים הבנויות כשימוש ביניים (דמי שכירות).

בתשובת המשיבה, כמפורט בהחלטות ועדת הערר, אומדן היטל ההשבחה נבחן במשקפיהם של בעלי הקרקע. היזם, במקרה שבנדון אינו רלוונטי בתחשיב, אף אם ההסכם הקנייני אליו הגיע הינו תוצאה של משא ומתן מוצלח או כושל. עת הותאם לשווי המצב החדש מקדם דחייה הרי שבתקופת דחייה זו המקרקעין אינם עומדים כמגרש ריק. הלכה למעשה, החל משנת 2017 ועד למועד כתיבת שורות אלו, בעלי דירות המגורים (ולא היזם כמובן) המשיכו להניב תפוקה מדירות המגורים, או באמצעות שימוש עצמי למגורים, או באמצעות השכרה לצד ג'.

שיטת המבקשת, זו המביאה בחשבון אלמנט דחייה לשווי המצב החדש בצד אחד, כאילו עסקינן במגרש ריק ופנוי, אינה במקומה.

הטיב להסביר זאת כבוד השמאי המכריע בתיק דנן בהחלטתו ברח' אילת 22, גוש 7016 חלקה 15 תימוכין נוספים נמצאים למעשה במרבית ההחלטות לפרויקטים של פינוי בינוי, למעט החלטות קיצון בודדות. בין היתר ניתן לראות תימוכין גם בהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בתיק 6204/408-410 אליו הפנתה המבקשת לא פעם בשומתה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בדיון, הפחתה של 20 מיליון ₪ לתקופה שלא ניתן לממש בניה חייבת שמאית לפגוש את ההנאות שאתה יכול להפיק בתקופת הדחייה

ג. **הכרעה** – בתקופת הדחייה עד למימושן של התוכניות שבנדון, כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה הובא בחשבון היוון דמ"ש בתקופת הביניים ("שימוש ביניים") ומהמפורט בחוות דעת המבקשת לא הובא בחשבון מרכיב זה.

הנני סבור כי יש לכמת את סך התועלות הכלכליות בנכס הנדון, ככל שמביאים בחשבון ערך עתידי (בדחייה) הרי כי בהקבלה יש להביא בחשבון את הדמ"ש בתקופת הביניים.

מנגד, ככל שמתעלמים מדמי השכירות בתקופת הביניים, הרי כי יש להחיל את הדחייה על ההשבחה בלבד ולא על "שווי מצב חדש", קרי לבחון את ההשבחה בנקודת זמן אחידה ואותה להביא בדחייה מתודה שלא ננקטה ע"י הצדדים במקרה הנדון.

התועלות הכלכליות אותן רואה "הקונה הסביר" כוללות שני נדבכים, כדלקמן: <u>הנדבך הראשון</u> הינו מגרש ריק ופנוי עתידי אשר יתקבל וזאת בדחייה עד להריסת המבנים הקיימים, <u>הנדבך השני</u> עד לקבלתו של מגרש ריק ופנוי על החלקות הנדונות בנויים מבני מגורים, המפיקים תועלת כלכלית וכימותה הינו בדרך של שכ"ד (היוון הכנסות) וכפי שיפורט בהמשך גם רכישה לשימוש עצמי יוצרת תשואה - המשקיע/הבעלים "חוסך" הוצאה בגין שימוש בנכס בתקופת ההחזקה.

לאור האמור, בעניין זה, לא קיבלתי את עמדתה של המבקשת, עם אישורה של התכנית נוצרה האפשרות לקבלת זכויות במגרש עתידי, דמי השכירות האמורים הינם נכללים בתוך הגדרת "שווי השוק" של הנכס הנדון ומהווים חלק אינטגרלי ממנו.

בהתייחס לפסק דינו של כבוד השופט ה' קירש מיום 18.01.2023 בעמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל, שקבע כי אין להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת.

ובהתייחס לערר (דרום) 8011-02-22, הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד נ' מרגנית אחזקות בע"מ. בעניין זה, לטעמי, **מדובר בשאלה שמאית גרידא.**

מפנה לספרו של מר מנחם מלוכנא המהווה אבן יסוד "בתורת השמאות" - מבוא לשמאות מקרקעין פרק 7 - השימוש המיטבי, ציטוט: *" "השימוש המיטבי" הוא אותו שימוש "ההגיוני והחוקי של קרקע או נכס מושבח, שניתן לממש אותו, פיזית ומימונית, ולגביו מתקבל "ערך נוכחי" הגבוה ביותר של זרמי הכנסה תפעולית נטו"*.

ובהמשך, פרק 11 - גישת היוון ההכנסות, ציטוט: *"גישת היוון ההכנסות מושתת על ניתוח והבנה של הקשר הקיים בין "שווי הנכס" לבין היכולת שלו **להניב "תשואה"**. זו יכולה לנבוע מהכנסות שנתיות שוטפות, מהכנסה שתתקבל ממכירת הנכס בתקופה כלשהי בעתיד, או **משילוב של שני הגורמים**. **גם רכישה לשימוש עצמי יוצרת תשואה**: המשקיע "חוסך" הוצאה, בגין שימוש בנכס בתקופת ההחזקה"* (ההדגשות אינן במקור).

מפנה לתקן מס' 2.0 בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר" - מרץ 2007, סע' 5 - שימוש בגישת הוון ההכנסות: *"הגישה מבוססת על תחשיב הוון התשואה הראויה בנכס כמניב (גם אם אינו משמש בפועל כנס מניב)"*.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

מפנה לספרו של פרופ' אהרן נמדד - היטל השבחה (2011), עמ' 174, סעיף 506 - עקרון השווי בשימוש *"השימוש בשווי השימוש כדאי לעשותו במיוחד במקרקעין הנמצאים **בשימוש ביניים**..... גם את "השווי בשימוש" של נכס **יש לגזור לפי שווי השוק ולא לפי שווי סובייקטיבי של משתמש ספציפי**. השווי צריך להיגזר לפי מבחנים אובייקטיביים המקובלים בשוק החופשי ובהתייחסות לשימוש מסוים בנכס".*

מהמקובץ, רוצה לומר, מאחר ואומדן השווי "במצב החדש", הוערך לפי **השווי העתידי** של המגרש אזי, שווי הנכס "בשימוש המיטבי" במקרה הנדון כולל 2 נדבכים, <u>האחד</u> הוא שווי הנכס במצב החדש בדחיה, <u>השני</u> הוא שווי **בשימוש הביניים** עד לתום תקופת הדחיה, אינני רואה כיצד ניתן להתעלם מהנדבך השני המהווה חלק אינטגרלי משווי הנכס. לשם הדוגמא, "בשוק החופשי" לא יכולה להיות זהות בין שווי דירות חדשות "על הנייר", לבין, דירות חדשות כזמינות באופן מיידי. כמו כן, לא יכולה להיות זהות בין שווי זכויות עתידיות לשווי זכויות זמינות באופן מיידי.

דוגמא נוספת, במצב דברים שבו קונה פלוני מקבל דירה "על הנייר" ובזמן זה עליו לדאוג בעצמו לדיור חלופי, אזי אין להביא בחשבון את תקופת "שימוש הביניים" וזאת מאחר ודמ"ש בתקופת הביניים משולם ע"י הקונה, אולם במצב דברים **כבענייננו** שבו בעלי הזכויות מחזיקים בנכס "בתקופת הביניים", צומחת מכך במישרין תועלת כלכלית אשר לא ניתן להתעלם ממנה בהערכת אומדן שווי הנכס במסגרת "המצב החדש" וזאת בתנאי "שוק חופשי".

ככל שתעלה הטענה כי בעלי הזכויות הם אלו שגרים בנכס ונהנים ממנו בתקופת הביניים (הנאה אשר הובהר והוסבר כי אין להתעלם ממנה), באם נניח כי בעלי הזכויות הינם משקיעים שאינם מתגוררים בנכס ומקבלים דמ"ש מדיירים אחרים בתקופת הביניים האם גם אז טענה זו תיוותר בעינה כי אין להביא בחשבון את הדמ"ש בתקופת הביניים?

לצורכי הערכת "שווי שוק" בגישת "היוון ההנאות העתידיות" אין כל רלוונטיות לשאלה האם מדובר במשקיע המקבל דמ"ש, או, בעלים המתגורר בנכס, "שווי השוק" הינו נתון אובייקטיבי הנגזר אך ורק מהתכונות ומהגורמים שיש בהם בכדי להשפיע על המחיר שהקונה הסביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בתנאי "שוק החופשי".

עוד יוער, בגישת "היוון ההנאות העתידיות" **גם רכישה לשימוש עצמי יוצרת תשואה**, לפיכך, לא ניתן "לאחוז את המקל משני קצותיו", מחד לטעון כי יש להביא את הזכויות במגרש התמורה בדחייה עד לקבלתו כריק ופנוי, מאידך לא להביא בחשבון את השימוש בנכס בתקופת הביניים.

<u>עובדה שמינית</u> – עלויות הריסה ופינוי

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, בתחשיב שווי המצב החדש בשומת המשיבה נעלמת כל התייחסות לעלויות ההריסה והפינוי של בנייני המגורים הוותיקים, המבקשת סבורה, כי יש להביא בחשבון את היקף השטח הבנוי ברוטו המסתכם לכדי 2,685 מ"ר (העמסה של 10% ש"ש על הצד הזהיר), במכפלת עלות הריסה ופינוי בסך של 300 ₪/מ"ר ובסה"כ 805,553 ₪.

בדיון לגישת שמאי המשיבה, עלויות ההריסה והפינוי מתקזזות אל מול תשלום בגין אגרות וההיטלים. לפי דברי שמאי המשיבה המדובר על הליך פשוט בו הועדה המקומית מזכה ומקזזת למבקשת את סכום האגרות והיטלים בהתבסס על הבניין הקיים. יודגש, כי לא כך הדבר במבחן

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

המציאות. רוב הועדות המקומיות מחייבות בהצגת קבלות ו/או אסמכתאות על כך ששולמו אגרות בניה והיטלים בהקמת בנייני המגורים הוותיקים כתנאי לקיזוזם בפועל. כמו כן, כפי שטוען שמאי המשיבה הבניינים הנידונים הוקמו בשנת 1948 ולפיכך, הסבירות כי הועדה המקומית תקזז למבקשת את האגרות וההיטלים ששולמו דאז הינה נמוכה עד אפסית. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון את היקף השטח הבנוי ברוטו המסתכם לכדי 2,685 מ"ר (העמסה של 10% ש"ש על הצד הזהיר), במכפלת עלות הריסה ופינוי בסך של 300 ₪/מ"ר ובסה"כ 805,553 ₪.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בתחשיב ההשבחה לא הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי של המבנים הקיימים.

בתשובת המשיבה, כמקובל בכל הפרויקטים להתחדשות עירונית, אומדן עלויות ההריסה הנדרש בשומת המבקשת, בסך של כ – 300 ₪ למ"ר בנוי, מתקזז עם החיסכון באגרות הבניה עבור שטחים אלו שערכם זהה. בנסיבות אלו הרי שהתרומה של המקרקעין הבנויים בפועל על המגרש מתקזזת עם עלויות ההריסה הצפויות. תימוכין לעמדתנו דלעיל ניתן למצוא פעם אחר פעם בשומות מכרעות ואף בבדיקת חשבון האגרות עצמו אליו נדרשת המבקשת.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, מעיון בהעתק אגרה מס' 2024212 מיום 09.07.2024 הסרוקה בתיק הבניין האינטרנטי, בחלק מהאגרות צוין שטח לבנייה חדשה בסך 26,590.72 מ"ר, בחלק 24,786.61 מ"ר למגורים ומסחר + 1,537.73 מ"ר למרתף תחתון. בהתאם למפורט בתכנית היתר הבניה סך שטח הבנייה הינו 26,375.15 מ"ר.

קרי, נראה כי שטח המבנים הקיימים לא תרם להפחתת אגרות והיטלים, ואם כן, לא באופן משמעותי. לפיכך, קיבלתי את טענת המבקשת לפיה יש להפחית את עלויות הריסת ופנוי המבנים הקיימים ולצורכי החלטה זו יובאו בחשבון עלויות הריסה בסך 400 ₪ למ"ר * 2,204.76 מ"ר (הכוללים את שטחי חדרי המדרגות) ובסה"כ **881,904** ₪.

<u>עובדה תשיעית</u> – תשלום דמי פינוי לדייר המוגן

א. **שמאיות המבקשת** – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, תחשיב שמאי המשיבה נערך בהתעלם מעלות פינוי הדייר המוגן. כפי שפורט בסע' 9.5, בדירה מס' 3 ברח' עוזיאל 15 מתגורר דייר מוגן בהתאם לסע' 4.1 להסכם הפשרה נקבע, כי דמי הפינוי לדייר המוגן הינם בסך של 1,560,000 ₪ כמו כן, בהתאם לסע' 4.7 להסכם הפשרה נקבע, כי בנוסף לדמי הפינוי ישולם סך של 50,000 ₪, בתוספת מע"מ לב"כ הדייר המוגן. התשלום הכולל הינו בסך של 1,618,500 ₪.

ביום 02.04.2023 ניתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה בין הדייר המוגן למבקשת דכאן ומשכך מתחייב להביא בחשבון במסגרת המצב החדש את עלות פינוי הדייר המוגן המסתכמת לכדי 1,575,991 ₪, נכון למועד הקובע (מתואם לפי מדד המחירים לצרכן).

בדיון, לגישת שמאי המשיבה, בהתאם להחלטות ועדות ערר בחינת ההשבחה הינה מנקודת מבטם של בעלי הזכויות ולא של היזם. בנסיבות אלו, גם מערכת היחסים בין בעלי הזכויות לדייר המוגן אינה רלוונטית. לגישתו, אותו סכום פיצוי במדויק היה נדרש גם לפינוי הדייר המוגן במצב הקודם. המבקשת דוחה את טענת המשיבה על הסף וזאת לאור העובדה, כי ניצול זכויות הבניה מחייב את

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

פינוי הדייר המוגן ואין כל רלוונטיות ליזם בענייננו. ככל ובעלי הזכויות היו בוחרים להתאגד ולהקים את הפרויקט ללא כל קשר ליזם, עדיין פינוי הדייר המוגן היה מתחייב. למעלה מכך, ככל והיו בוחרים בעלי הזכויות למכור את מלוא זכויותיהם בחטיבת הקרקע הנידונה ברי לכל כי התמורה הייתה משופעת מהימצאותו של הדייר המוגן. למעשה, ללא פינוי הדייר המוגן אין אפשרות לניצול זכויות הבניה והפרויקט לא יצא אל הפועל ולפיכך, מתחייב להביא בחשבון את עלות הפינוי.

ביחס לטענת המשיבה, כי אותו הסכום דרוש גם במצב הקודם הרי שזו שגויה בבסיסה. ערב אישורה של התכנית הנידונה, השימוש הטוב והיעיל (הן בשומת המשיבה והן בשומת המבקשת) הינו הבינוי הקיים ולפיכך, אין כל רלוונטיות להימצאותו של הדייר המוגן.

בהתאם לסע' 4.1 להסכם הפשרה נקבע, כי דמי הפינוי לדייר המוגן הינם בסך של 1,560,000 ₪ כמו כן, בהתאם לסע' 4.7 להסכם הפשרה נקבע, כי בנוסף לדמי הפינוי ישולם סך של 50,000 ₪, בתוספת מע"מ לב"כ הדייר המוגן. התשלום הכולל הינו בסך של 1,618,500 ₪.

ביום 02.04.2023 ניתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה בין הדייר המוגן למבקשת דכאן ומשכך מתחייב להביא בחשבון במסגרת המצב החדש את עלות פינוי הדייר המוגן המסתכמת לכדי 1,575,991 ₪, נכון למועד הקובע (מתואם לפי מדד המחירים לצרכן).

לעמדת המבקשת, כאשר יש 2 נכסים זהים, והאחד מוחזק ע"י דייר מוגן והשני לא, שווי הדירה עם דייר מוגן יהיה נמוך לעומת הנכס הפנוי כאשר כל קונה ייקח אלמנטים אילו.

התוספת השלישית מחייבת אותנו לשווי הנכס ערב אישור התכנית ואחריה מאחר ושווי השוק של נכס עם פולש, דייר מוגן מפחית את שווי המקרקעין ויש להביאו בחשבון, ראה לדוגמא החלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה בירושלים, רח' אביטל 13, גוש 30130 חלקה 307, עמ' 43.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בתחשיב ההשבחה לא הובאו בחשבון עלויות בגין דמי פינוי דייר מוגן.

בתשובת המשיבה, כאמור ובהתאם להחלטות ועדת הערר, בחינת ההשבחה הינה אך ורק מנקודת מבטם של בעלי הזכויות במקרקעין ביחס למצבם ושווי זכויותיהם. הכנסותיו והוצאותיו של היזם איננה רלוונטית. בנסיבות אלו הרי שגם מערכת היחסים בין בעל זכויות (דייר) לבין שוכר (ואף דייר מוגן), אינם רלוונטיים. תשלום "הפיצוי" אותו חייב בעל דירה לדייר המוגן למעשה "משחרר" את הדירה, ואינו מהווה עלות עודפת שיש להפחיתה מההשבחה. אותו סכום פיצוי במדויק היה נדרש לפינוי דייר מוגן גם במצב הקודם.

בדיון, דייר מוגן מחזיק דירה אחת בבניין, ואם היית קונה את דירתו הוא היה משלם עבור שווי זכויות הבעלים בקרקע לא כדירה ריקה ופנויה ולכן גם אם עלות פינוי דייר מוגן היא 1.5 מיליון ₪ אז שווי הדירה הבנויה נמוך ב-1.5 מיליון ₪ במצב הקודם, כי הקונה ירצה לפנות את הדייר.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון בהתאם למפורט בהעתק הודעה על הסכם פשרה ובקשה למתן פסק דין להסכם הפשרה לרבות הסכמה למינוי כונס נכסים, הזכויות בדירה מס' 3 ברחוב עוזיאל 15, מוחזקת על ידי דיירת מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972.

רקע לדיירות מוגנת - "דייר מוגן" הוא דייר אשר נקבע לו מעמד מיוחד בנכס בו הוא מתגורר עם כניסתו לתוקף של חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], בשנת 1972.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

דייר מוגן עשוי להיות מי שנכנס לגור בנכס לפני 20.08.1968 כשוכר והפך למוגן - וזאת או בעזרת החוק או בהסכמה למול בעל הדירה אותה הוא שוכר בדמי מפתח.

ראשית, במועד הקובע לאישורה של התכנית, על הנכס הנדון ניצבים מבנים ותיקים במצב ירוד המתקרבים לרמה של מבנים מסוכנים, כך שערב אישורה של התכנית, "הקונה הסביר" היה מביא בחשבון כי הריסת המבנים הקיימים תתרחש בטווח שנים קרוב הנראה לעין.

במסגרת "המצב הקודם" הובאו בחשבון שווין של כל הדירות (עפ"י היתר) כבנויות, וזאת בהתעלם מזכויות הדיירות המוגנת באחת מן הדירות, אולם במבחן המציאות שוויה של דירת מגורים המחוזקת ע"י דייר מוגן איננה זהה לשוויה של דירה שאינה מוחזקת ע"י דייר מוגן, לפיכך, ככל שמביאים בחשבון הפחתה לפינוי דייר מוגן, הרי כי יש להביאה ב-2 מצבי התכנון כך שהינה מתקזזת זאת מאחר ובהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב, הן במסגרת "המצב הקודם" והן במסגרת "המצב החדש" יש להתחשב בזכויות הבעלות, או, החכירה לדורות בלבד, משכך זכות הבעלות או החכירה לדורות בדירה המחוזקת ע"י דייר מוגן הינה פחותה ב-2 מצבי התכנון.

שנית, עלות פינוי הדייר המוגן אינה מהווה הוראה סטטוטורית המעוגנת בהוראות התכנית, מדובר במערכת חוזית בין בעלי הזכויות שהינה חיצונית לתכנית הנדונה. לפיכך, הנני סבור כי בהתאם להלכת אברמוביץ[30], עניין זה מהווה הוצאה אחרת שהינה חיצונית לתכנית ולכן אין להביא בחשבון מסכום ההשבחה בדרך של קיזוז תשלום דמי פינוי לדייר המוגן.

שלישית, טוענת המבקשת כי הקופה הציבורית צריכה לשאת בהוצאות בגין התקשרויות חוזיות כאלה ואחרות בין בעלי הזכויות. ההנחה היא ככל שבעניינה של הדירה הנדונה שולמו ע"י היזם הוצאות פינוי הדייר המוגן הרי שזה יתקזז עם התמורה המגיעה לבעלי הזכויות בדירה הנדונה, על אותו משקל של טענת המבקשת, באם שוכר לא משלם דמי שכירות אז יש להכיר בהפסד זה אשר נגרם לבעלי הזכויות? קרי לנכות את הפסד דמי השכירות מההשבחה?

רביעית, בעניין זה, קיבלתי גם את טענות המשיבה כפי שפורטו על ידה לעיל.

<u>עובדה עשירית</u> – מקדם דחיה ומושע

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, במסגרת תחשיב שווי המצב החדש בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה למימוש התכנית בשיעור 84% (3 שנים, 6%). המבקשת דוחה את המקדם בו נקטו שמאי המשיבה אשר אינו משקף נאמנה את תקופת הדחיה הראויה בפרויקט מסוג זה ואינו עולה בקנה אחד עם מימוש הזכויות בפועל וכפי שיפורט להלן.

יובהר, כי נכון למועד עריכת חוות דעת זו, בחלוף 5.8 שנים ממועד אישורה של תכנית רג/1591 ובחלוף 4.5 שנים ממועד אישורה של תכנית רג/1591/א' טרם הופק היתר בניה לפרויקט הנדון.

ברי לכל, כי בפרויקט מסוג פינוי-בינוי מתחייב ליתן מקדם דחיה למימוש זכויות הבניה המגלם את משך הזמן בו ייקח למס' רב של בעלים להתאחד, לגבש נציגות, לבחון הצעות יזמים, להתקשר עם יזם ולהוציא אל הפועל פרויקט מורכב שכזה.

הנ"ל מקבל משנה תוקף עת דנים בתכנית פינוי בינוי אשר לצורך מימוש הפרויקט נדרש בנוסף גם תהליך של אישור תכנית מפורטת הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה.

[30] רעא 147/14, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

זאת ועוד, תנאי למתן היתר בניה הינו תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי אשר כאמור אושרה ביום 10.03.2022, בחלוף 6.8 שנים ממועד אישורה של תכנית רג/1591. כמו כן, כפי שפורט בסעיף 7 דלעיל תכנית רג/1591 כוללת גם התניות רבות להוצאת היתרי בניה, ביניהן:

- תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית. כפי שעולה מעיון בבקשה להיתר, הבניין העורפי לרח' עוזיאל עתיד להיבנות בגובה של 73.00 מ' מעל פני הקרקע ולפיכך נדרש בהכרח אישור רת"א לצורך הוצאת היתרי בניה.
  לעניין זה נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע להחלטתו של השמאי המכריע מר גיא צדיק בגו"ח 7124/154 בבת ים, במסגרתה נכללה הוראה דומה לפיה יש לקבל אישור ממשרד הביטחון לאור גובה המבנה, במסגרתה נקבע מקדם דחיה בשיעור 95% (שנה,6%) רק בגין התניה זו.
- היתרי הבניה להקמת הבניינים שלאורך רח' עוזיאל יכללו את מלוא השטחים העיקריים למסחר המותרים ע"פ התכנית, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- במפלסי המרתף, בצד הצפוני של המגרש, יוקצה שטח של 260 מ"ר עיקרי לשימוש 2 גני ילדים כן תוקצה בתחום התכנית לשני הגנים חצר משותפת בשטח של 100 מ"ר ו/או לפי דרישת משרד החינוך לפי הגבוה מבינהם.
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, יופרשו במסגרת הוראות תכנית האיחוד והחלוקה אשר תאושר ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.11.1 וירשמו על שם הרשות.
- תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית. שווין של החלקות הנכנסות לטבלת האיזון וההקצאה בתכנית האיחוד והחלוקה ייקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו.
- תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בדיקה הנדסית וקביעת הוראות ע"י המהנדס האחראי על השלד למניעת השפעות החפירות והקמת החניון התת"ק על המבנים הסמוכים.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת על ידי משרד התחבורה ככלל שנדרש אישורו ברחובות הרלוונטיים.

ביחס להיקף הדחיה הנדרשת לפרויקטים מסוג זה, נבקש להפנות להחלטתו של כב' השמאי המכריע דכאן לנכס הממוקם ברח' קהילת קנדה 28 (גו"ח 7050/196/25) בתל אביב, במסגרתה נקבע מקדם דחיה עד לקבלת הדירה החדשה בשיעור של 55.84% (10 שנים, 6%). בנוסף, נבקש להפנות בחוזר אל החלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון ברח' המבדיל במסגרתה הובא בחשבון מקדם דחיה להקמת הפרויקט בשיעור של 74.7% המשקף תקופת דחיה בת 5 שנים.

כמו כן, נפנה למס' החלטות שמאים מכריעים שניתנו ביחס לפרויקטים מסוג פינוי בינוי, בהן נקבעה תקופת הדחיה בין 7 שנים ל-10 שנים, להלן הכרעות נוספות לעניין היקף הדחיה הראוי:

- בהתאם לשומתה המכרעת של השמאית המכריעה, הגב' דנה שיחור ברחוב ההסתדרות 35 בגו"ח 6163/73 גבעתיים, בה נידונה סוגיית היקף הדחיה בפרויקט מסוג פינוי בינוי, קבעה השמאית המכריעה כי מקדם הדחיה הינו בשיעור של 59.19% (9 שנים, i=6%).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- בהתאם לשומתו המכרעת של השמאי המכריע, מר בועז קוט ברחוב ההסתדרות 35 בגו"ח 6163/73 גבעתיים, בה נידונה סוגיית היקף הדחיה בפרויקט מסוג פינוי בינוי, קבע השמאי המכריע כי מקדם הדחיה הינו בשיעור של 62.7% (8 שנים, i=6%).
- בהתאם לשומתה המכרעת של השמאית המכריעה, הגב' שושי שרביט ברחוב דפנה 38 תל אביב (6110/226), בה נידונה סוגיית היקף הדחיה בפרויקט מסוג פינוי בינוי הכולל 66 יח"ד ותיקות קבעה השמאית המכריעה כי מקדם הדחיה הינו בשיעור של 66% (7 שנים, i=6%).
- בהתאם לשומתה המכרעת של השמאית המכריעה, הגב' שושי שרביט לנכס הממוקם ברחוב לה גארדיה 69 תל אביב (גו"ח 6133/467), בה נידונה סוגיית היקף הדחיה בפרויקט מסוג פינוי בינוי קבעה השמאית המכריעה כי מקדם הדחיה הינו בשיעור של 60% (8.5 שנים, i=6%).
- בהתאם לשומתו המכרעת של השמאי המכריע, מר גיל הרצברג ברחוב ארלוזורוב 192 תל אביב בה נידונה סוגיית היקף הדחיה בפרויקט מסוג פינוי בינוי, קבע השמאי המכריע כי מקדם הדחיה הינו בשיעור של 62.74% (8 שנים, i=6%).

בהתאם למוצג לעיל, סבורה המבקשת כי יש להביא בחשבון תקופת דחיה מינימלית בת 5 שנים להוצאת הפרויקט אל הפועל.

בדיון, לגישת שמאי המשיבה, במועד אישור התכנית הושג הרוב הדרוש לחתימות. לפיכך, טוען שמאי המשיבה לתקופת דחיה מקסימלית בת 3 שנים ומציין 2 שומות מכרעות, המבקשת דוחה את טענת שמאי המשיבה על הסף וזאת לאור הסיבות הבאות:

נבקש להביא לידיעתו של כב' השמאי המכריע וכפי שפורט בחוות דעתנו, כי תנאי להיתר בניה הינו: טרם הגשת בקשה להיתר בניה תאושר על ידי הועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי. לאחרי אישורה של תכנית רג/1591/א' פעלה המבקשת בנחרצות לצורך הכנת תכנית עיצוב אדריכלי כאשר בפועל משך הזמן אשר לקח עד לאישורה הסופי הינו כ- 3 שנים. הנ"ל נבע מדרישותיה של הועדה המקומית וממצב לפיו לאחר כל הגשה של תכנית עיצוב מתוקנת היו נוספות הערות חדשות, של מהנדסת העיר הגב' סיגל חורש וראש עיריית רמת גן . לבסוף התכנית אושרה ביום 10.03.2022. כמו כן, מיד עם אישורה של תכנית העיצוב האדריכלי יכלה לפעול המבקשת להכנת הבקשה להיתר בניה אשר כאמור נידונה לראשונה בוועדת המשנה מיום 21.02.2023. לפיכך, טענת המשיבה כי נכון למועד הקובע קיים הרוב הנחוץ ולפיכך נדרשת תקופת דחיה בת 3 שנים בלבד הינה שגויה בבסיסה וכל מטרתה הינה יצירת השבחה מלאכותית. יובהר, כי נכון למועד עריכת מסמך זה, בחלוף 7 שנים ממועד אישורה של תכנית רג/1591 ובחלוף 5.7 שנים ממועד אישורה של תכנית רג/1591/א' טרם הופק היתר בניה לפרויקט הנדון. בכדי לא לחזור בשנית נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע לסעיף 10.10ח' במסגרתו צויינו התנאים להוצאת היתר בניה וכן תימוכין משומות מכרעות שונות לעניין היקף הדחיה בפרויקטים מסוג פינוי בינוי. בהתאם למוצג לעיל, סבורה המשיגה כי יש להביא בחשבון תקופת דחיה מינימלית בת 5 שנים להוצאת הפרויקט אל הפועל.

תכנית עיצוב, הוגשה שנתיים לאחר אישור התכנית לאור הנחיות ותיאומים מול מחלקת הרישוי ומחלקות שונות בעירייה שכללו רשימה ארוכה של דרישות ושהם בחוברת העיצוב, כל אלה לא אפשרו הגשת תוכנית עיצוב קודם למורת רוחה של המבקשת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בהתייחסות המבקשת מיום 29.05.2024 להשלמות המשיבה מיום 23.05.2024, השמאי המכריע מר חיים מסילתי קבע מקדם דחיה למימוש הזכויות בשיעור של 84%, קרי, תקופה בת 3 שנים יובהר, כי כפי שצוין לעיל בנכס מושא הכרעתו ניתן להפיק היתרי בניה ואין צורך בהליך תכנוני נוסף זאת בשונה מהנכס הנדון דכאן. לפיכך, לא ייתכן כי שמאי המשיבה ינקוט בתקופת דחיה זהה בשני המקרים.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, אומדן ההשבחה נערך בדחייה לתקופה של 3 שנים בעניינה של תכנית רג/1591. כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון מקדם 84% (3 שנים בשיעור היוון בסך 6%).

בתשובת המשיבה, עסקינן בפרויקט פינוי בינוי בו הושג הרוב הדרוש לחתימות עוד בתחילתו של העשור הקודם. במועד אישור התב"ע מחזיק בעל הזכויות במקרקעין ב-100% חתימות, כך שלמעשה מדובר בתכנית זמינה המותנית בהכנתה של תכנית איחוד וחלוקה ועמידה בתנאים הנדרשים. מוסכם על הצדדים כי מניין הזמנים שחלף הינו סובייקטיבי, ואף מוסכם על הצדדים כי ניתן היה להנפיק את היתר הבניה מהר יותר. מניין הזמנים בפועל להוצאת היתר כמו גם העדר פעולות קונקרטיות מצד היזם אינו מקום להתאמת מקדם דחיה עודף.

טענות המבקשת לפיה נדרש שבעלי הדין "יתאגדו" ויאתרו יזם אינם במקומם. נזכיר, במועד הקובע (ולמעשה הרבה קודם) בעלי הזכויות בבניין חתומים על הסכם פינוי בינוי ומכירים את תנאיו. מערכת הסכמים עם הדיירים נחתמה טרם אישור התכנית לפינוי בינוי. המשמעות המעשית של הדבר באה לידי ביטוי בתקופת דחיה מקסימלית בסך של 3 שנים. קביעה זו הינו בתחום המקובל הנתמך בהחלטות רבות של שמאים מכריעים, ואף בדוגמאות אמת בהם הונפקו היתרי בניה בתקופה קצרה משמעותית. טענות שמאיות המבקשת לעניין ההתניות להוצאת היתר הבניה אינן רלוונטיות כידוע, כל תכנית בקשה להיתר, בוודאי כזו המתייחסת למגדל, משולבים אלמנטים שונים הנדרשים לתיאום בטרם מתן היתר.

התנאים בתקנון התכנית הינם סטנדרטים לחלוטין ומופיעים כמעט בכל תכנית ואין באף אחד מהתנאים הרשומים בתב"ע, כגון ביצוע בדיקה הנדסית, הנחיות מנהל התעופה לסימון אזהרות התייחסות היחידה לאיכות הסביבה, אישור תכנית עיצוב אדריכלית וכיוצ"ב בכדי להשפיע ולדחות את מועד מימוש ההיתר, בטח שלא מעבר לתקופת של 3 שנים. יתרה מכך, נזכיר כי גם במקרה שבנדון אין כל מניעה להנפיק היתר חפירה למרתפים, ו-"להרוויח" חודשי עבודה רבים בהם ניתן יהיה להשלים את כל התנאים הנ"ל.

זאת ועוד, כי בניגוד לדוגמאות שמציגות המבקשים בחוות דעתם, הרי שקיימות גם דוגמאות להחלטות בהם נקבע כי אין להביא בחשבון מקדם דחיה בתכנית "פינוי בינוי", ו/או יש להביא בחשבון מקדם קצר יותר. לראיה ראה, בין היתר, החלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג ברח' הפודים 30 גו"ח (6204/61), נקבעה תקופת הדחייה לתקופה בת שנתיים בלבד (בהם כמובן שולבו דמ"ש כשימוש ביניים), או שומת השמאי המכריע מר יעקב הלוי בגוש 10570 חלקה 468 בפינוי בינוי בחדרה שאינו מביא דחיה כלל שכן הזכויות זמינות.

בהערת אגב נדגיש כי תימוכין לתקופת הדחייה הנדרשת מפרויקט ההסתדרות בגבעתיים אינו בעל

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

השוואה ואיננו רלוונטי. אף בפרויקט מורכב משמעותית המשלב ייעודי קרקע שונים, שטחי ציבור תביעות בעלי זכויות בצד ג', טעויות הדורשות תיקון בטבלאות האיחוד והחלוקה וכיוצ"ב, קבע השמאי המכריע בתיק דנן מקדם משוקלל המבטא הפחתה בגין דחיה, מורכבות משפטית, תכנונית והיקף עסקה בסך 75% (ראה החלטת כבוד השמאי המכריע מוטי דדון ברח' אילת 22 ת"א), בצירוף נסיבות אלו הרי שמקדם ההפחתה בשומת המשיבה הנמוך מ – 80% זהיר ושמרני אף הוא.

בדיון, ראשית הזמן שלקח לאשר את תכנית העיצוב לא רלוונטי היות והינו לאחר המועד הקובע שנית תוכנית העיצוב הוגשה לראשונה בסוף שנת 2020, שנתיים וחצי אחרי המועד הקובע ואושרה תוך שנה וחצי. אם היזם היה מטמיע את כל ההארות שקיבל ההליך היה הולך מהר יותר.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, הצדדים אינם חולקים כי להביא בחשבון את זכויות הבנייה בדחייה בהתאם לעמדת המבקשת יש להביא בחשבון דחייה של 5 שנים, בהתאם לעמדת המשיבה יש להביא בחשבון דחייה של 3 שנים.

מקדם הדחייה אמור לבטא את פער הזמנים שבין המועד הקובע לאישורה של התכנית (03.05.2017) למועד קבלת מגרש התמורה כריק ופנוי לאחר פינוי ההריסות.

בעניין זה, כעולה מתקן שמאי מס' 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי (תקן שהינו בתוקף במועד הקובע), צוין כי תקופת הדחייה תלויה בפרמטרים שונים.

<u>להלן הפרמטרים לדחייה</u>: מצב תכנוני - ישנם מקרים בהם המימוש מחייב פעולות תכנוניות נוספות כגון תכנית איחוד וחלוקה, מגבלה תכנונית על פי תכנית שקובעת שלביות ביצוע וכד'.

- מספר בעלי הזכויות בנכס - ריבוי שיתופים - מושע גדול יותר.
- מצב משפטי / קנייני - יש לקחת בחשבון הסכמים קיימים במועד הקובע. ככל שקיימים יותר הסכמים חתומים מגבלת המושע קטנה יותר.
- גודל המתחם (כמות היחידות האמורות המתוכננות ורמת הביקוש), מגבלות בשטח, ועוד.

במקרה הנדון, במועד הקובע הנדון קיים חוזה פינוי בינוי חתום משנת 2011 ויזמי התכנית מגיל פיתוח בע"מ וקרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ הם גם מגישי התכנית. מבדיקה באתר מידע תכנוני של מינהל התכנון, התכנית התקבלה במוסדות התכנון ביום 01.10.2014. כלומר במועד אישורה של התכנית דיירי המבנים מאוגדים יחדיו תחת חוזה פינוי בינוי לאחר אישורה של תכנית, לפיכך עולה כי מרכיב המושע במקרה הנדון הינו מינימלי.

כעולה מהוראות התכנית, טרם הגשת בקשה להיתר בניה תאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול את מיקום גן הילדים והחצר, והוראות מפורטות נוספות, תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

- בהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בגוש 6204 חלקות: 408, 409, 410, 26, הובאה בחשבון דחייה של **5 שנים** עבור תכנית רג/1592 שבמסגרתה יהרסו 3 מבני מגורים ובהם 55 יחידות ושני גני ילדים, זאת לאור מורכבות הפרויקט והיקפו ובין היתר בשל הצורך בהכנה ואישור של תכנית מפורטת נוספת לאיחוד וחלוקה (רג/1592/א'), רכישת זכויות בחלקה 389 בגוש 6205, מציאת פתרון והגעה להסכמה עם הוועדה המקומית לגבי גני ילדים ומאפייני הפרויקט הספציפיים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- בהחלטת השמאי המכריע מר חיים מסילתי בגוש 6205 חלקות 97, 584, ו-591, הובאה בחשבון דחייה של **3 שנים** עבור תכנית רג/1718 שמטרתה להקים מגדל מגורים חדש בן 24 קומות במקום 3 מבנים קיימים המיועדים להריסה.

הנה כי כן, טווח הערכים המקובל בתכניות מסוג זה בעיר רמת גן הינו בין 3 שנים ל-5 שנים, ואלו הן גבולות המחלוקת בין הצדדים במקרה הנדון.

בבחינה לאחור במועד הקובע (03.05.2017), הנני סבור כי הזמן הנדרש לאישור תכנית עיצוב אדריכלי הינו כ-4 שנים, (כבקרה, התכנית לעיצוב אדריכלי בפועל אושרה ע"י הוועדה המקומית ביום 02.08.2022), הנני סבור כי בתקופה זו ניתן לאשר במקביל תכנית איחוד וחלוקה ולקבל את אישור רשות התעופה האזרחית בהתאם למפורט בסעיף 6.2 להוראות התכנית. לפיכך, לצורכי החלטה זו יובא בחשבון מקדם דחייה **0.792** המבטא דחייה של **4 שנים,** 6%.

<u>עובדה מס' אחת עשרה</u> – מקדם הפחתה בגין אי וודאות ודייר פולש

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, תחשיב שווי המצב החדש בשומת המשיבה נערך בהתעלם מרכיב השיתוף במקרקעין, אי הוודאות והדייר הפולש.

נכון למועד הקובע טרם הושגו הסכמות ביחס לפינוי הפולש והדייר המוגן. בהתאם להסכם פשרה בת"א 38141-07-18 נקבע, כי לצורך קידום ביצוע פרויקט פינוי בינוי נחתם מול הפולש הסכם לפיו יקבל דירת תמורה. נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע בחוזר להחלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון ברח' המבדיל במסגרתה נקבע מקדם הפחתה לאי וודאות ומושעא בשיעור של 85% (זאת ללא קשר למקדם הדחיה בו נקט בשיעור של 74.7%).

בהתאם למקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי מתחייב להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי וודאות מושע ופולש בשיעור של 85% משווי המצב החדש וזאת על הצד הזהיר והשמרני.

בדיון, לגישת שמאי המשיבה, תקופת הדחיה מגלמת בתוכה את עניין המושע ואי הוודאות. כמו כן טוענת המשיבה, כי ככל והמדובר בפולש שאינו רשום בנסח טאבו הרי שאין להקנות לו זכויות בניה כלשהם. בנוסף, לגישתה הפולש קיים בשני מצבי התכנון. יובהר זה עתה, כי המקדמים הנ"ל מהווים מקדמים המשלימים זה את זה ואינם מהווים מקדמים חופפים.

ככל והיו קיימות 2 חטיבות קרקע עליהן חלה תכנית זהה, אולם האחת בבעלות אחודה והשניה בבעלות עשרות בעלים פרטיים, בין היתר, דייר פולש. נשאלת השאלה, האם רוכש סביר היה מוכן לשלם תמורה זהה בעדן? התשובה לכך ברורה, ולפיכך יש לדחות את טענת המשיבה על הסף.

כתימוכין נוספים, נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע בחוזר להחלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון ברח' המבדיל במסגרתה נקבע מקדם הפחתה לאי וודאות ומושע בשיעור 85% וכן בנוסף הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 74.7%.

יצוין, כי שמאי המשיבה מתעלם מן האמור בחוות דעתנו לפיה נכון למועד הקובע טרם הושגו הסכמות ביחס לפינוי הפולש והדייר המוגן. בהתאם להסכם פשרה בת"א 38141-07-18 נקבע, כי לצורך קידום ביצוע פרויקט פינוי בינוי נחתם מול הפולש הסכם לפיו יקבל דירת תמורה.

בנוסף, ביחס לטענת המשיבה כי הפולש קיים בשני מצבי התכנון יובהר, כי במצב הקודם הימצאותו של הפולש אינה רלוונטית כלל וזאת מהסיבה הברורה, כי קביעת השווי הינה בהתבסס על הבינוי

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הקיים ללא צורך בהריסה ו/או ניצול זכויות בניה נוספות. זאת בשונה מן המצב החדש במסגרתו יש להרוס את בנייני המגורים הקיימים ולנצל את זכויות הבניה ולפיכך, השפעתו של הדייר הפולש והמורכבות המשפטית הינה אקוטית. בהתאם למקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי מתחייב להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי וודאות מושע ופינוי פולש בשיעור של 85% משווי המצב החדש וזאת על הצד הזהיר והשמרני. משא ומתן עם הפולש משפיע על הדחייה, המו"מ התחיל הרבה קודם, שנים אפילו אבל עילת הגשת הפינוי הייתה רק לאחר אישורה של התכנית ולכן רק ביולי 2018 ניתן היה להגיש תביעה ומשם להסכמה התהליך עצמו ארך מס' שנים.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, לא ניתנה כל התייחסות בעניין זה. **בתשובת המשיבה**, אומדן תקופת הדחיה שהובאה בחשבון מגלמת בתוכה את עניין המושע ואי הוודאות. כמפורט דלעיל, ככל ומדובר בפולש שאינו רשום בנסחי הטאבו, הרי שאין להקנות לו זכויות בניה כלשהם. הסכמת החברה לצורך קידום פרויקט פינוי בינוי הינו החלטתה בלבד, ודרישת המבקשת כי הציבור הוא זה שיישא בתשלום הפיצוי שהסכימה אינה תואמת חוק. הפולש / הדייר נמצא במקרקעין שמצבם רעוע בשני מצבי התכנון. עלויות פינויו או סילוקו קיימים בין אם מימוש הזכויות הנדרש במסגרת ניצול זכויות תב"עיות ובין אם במקרה של פינוי בינוי כמו התכנית שבנדון.

ג. **הכרעה** – בעניין הטענה לרכיב המושע, עניין זה מגולם בדחייה שניתנה (ככל שישנו מרכיב שכזה וזאת לאור העובדה כי במועד הקובע הנדון בעלי הזכויות מאוגדים וחתומים על חוזה פינוי בינוי).
בעניין הטענה לדייר פולש, במקרה הנדון כמפורט במדרגות השבחה קודמות, לא קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין זה, ראה את המפורט בהרחבה בהכרעתי בעניינה של תכנית מס' רג/מק/340/ג/11 (עמ' 70 להחלטה זו, ובנוסף הכרעתי בעמ' 78 ובעמ' 94).
עוד יוער, למעלה מן הצורך, המבקשת כעולה מתחשיביה, מפחיתה כ-9.2 מיליון ₪ מגובה ההשבחה כאשר לא נמצא כל ביסוס לסכום זה בהסדר הפשרה מיום 27.12.2018. בהסדר הפשרה כל שהוסכם הינו כי מר צפר יקבל דירת תמורה בקומה הראשונה מעל קרקע בשטח פלדלת של כ-57 מ"ר וחניה צמודה, וזאת חלף זכויותיו בדירה קיימת בשטח 30 מ"ר.

<u>עובדה מס' שתים עשרה</u> – הקמת עוגנים לצורך ביצוע הפרויקט

א. **שמאיות המבקשת** – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, יצוין כי לצורך ביצוע הפרויקט ובפרט חפירת החניון, נדרש לבצע תימוך של המגרשים הגובלים בחטיבת הקרקע הנידונה וזאת באמצעות ביצוע קירות דיפון והחדרת עוגנים זמניים הנדרשים לצורך עיגון קירות הדיפון. הוצג לעיוננו כתב התחייבות שנערך ונחתם ביום 09.11.2023 בין המבקשת דכאן לבין בעלי הזכויות ברח' עוזיאל 11 הגובלים מצפון לחטיבת הקרקע הנידונה. מעיון בכתב ההתחייבות עולה, כי המבקשת דכאן תשלם תמורה בסך של 3,500 ₪/ליח"ד ובסה"כ 63,000 ₪ לבעלי הזכויות (18 תתי חלקות).
יובהר, כי לצורך החדרת העוגנים על המבקשת דכאן להרוס את גרם המדרגות המוביל לבניין הממוקם ברח' עוזיאל 11 ובתום סיום העבודות תבנה המבקשת על חשבונה גרם מדרגות חדש.
בהתאם למידע שנמסר לנו, החברה נמצאת במו"מ מול יתר המגרשים הגובלים (עוזיאל 17, חצור 9 עוזיאל 11א') הכוללים יחדיו עוד 38 תתי חלקות בגינם תצטרך המבקשת לשאת בתשלום בדומה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

לכתב ההתחייבות שנחתם ברח' עוזיאל 11. בהתאם לכך סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב שווי מצב חדש הפחתה בסך של 187,040 ₪ (לאחר הצמדה למועד הקובע בתכנית).

בדיון, לגישת שמאי המשיבה המדובר על עלות לגיטימית להחדרת עוגנים הבאה לידי ביטוי בבצ"מ טענת המשיבה לפיה המדובר על עלות החלה בכל פרויקט שגויה בבסיסה ואינה מוכרת למבקשת דכאן. כפי שפורט בחוות דעתנו בהתאם לכתב התחייבות שנערך ונחתם ביום 09.11.2023 בין המבקשת דכאן לבין בעלי הזכויות ברח' עוזיאל 11 הגובלים מצפון לחטיבת הקרקע הנידונה עולה כי המבקשת דכאן תשלם תמורה בסך של 3,500 ₪/ליח"ד ובסה"כ 63,000 ₪ לבעלי הזכויות (18 תתי חלקות). יובהר, כי לצורך החדרת העוגנים על המבקשת דכאן להרוס את גרם המדרגות המוביל לבניין הממוקם ברח' עוזיאל 11 ובתום סיום העבודות תבנה המבקשת על חשבונה גרם מדרגות חדש. בהתאם למידע שנמסר לנו, החברה נמצאת במו"מ מול יתר המגרשים הגובלים (עוזיאל 17 חצור 9, עוזיאל 11א') הכוללים יחדיו עוד 38 תתי חלקות בגינם תצטרך המבקשת לשאת בתשלום בדומה לכתב ההתחייבות שנחתם ברח' עוזיאל 11.בהתאם לכך סבורה המבקשת, כי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב שווי מצב חדש הפחתה של **187,040** ₪ (לאחר הצמדה למועד קובע בתכנית).

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, לא ניתנה כל התייחסות בעניין טענה זו.

בתשובת המשיבה, מימוש הבניה בפרויקטים כגון הפרויקט שבנדון מחייב, הלכה למעשה, תיאומים עם חלקות גובלות. הוצאות אלו בהיקף של 187,000 ₪ להחדרת עוגנים הינם עלות מקובלת ולגיטימית הגלומה בעלויות הסטנדרטיות ולכל היותר באה לידי ביטוי בבצ"מ. לעיתים סכומים שוליים אלו מתבטאים בשימוש ביניים להחדרת עוגנים, לעיתים בזיקת הנאה, אולם אין מדובר בעלויות נוספות ועודפות אותם יש להטיל על הציבור.

בדיון, בזכות העובדה שהמבקשת בונה בקו אפס לחלקות גובלות הם מצליחים לייצר חניון יעיל של 43 מ"ר למקום חניה, אחרת אם לא היו רוצים לשלם את העוגנים היו צריכים להתרחק ולבנות חניון פחות יעיל ולכן בחירתם היא עלות ולא עלות עודפת.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, לעמדת המבקשת יש להפחית מסך ההשבחה עלות של 187,040 ₪ עבור הקמת עוגנים לצורך תימוך המגרשים הגובלים בעת חפירת החניון בפרויקט.

"בחילוץ" לשם מציאת אומדן שווי מ"ר מבונה במקרה הנדון, לא בוצע ניתוח פרטני (בנפרד) של כל עלויות הפרויקט, אלא הוסכם ע"י הצדדים כי יש להפחית עלויות בנייה כוללות בסך 8,500 ₪ למ"ר.

באם תחולק העלות הנטענת ע"י המבקשת בסך שטח "פלדלת" בפרויקט הנדון שהינו 13,213.77 מ"ר יתקבל כי עלות זו הינה בסך של 14.38 ₪ למ"ר.

היות ועלות הבנייה בסך 8,500 ₪/מ"ר חושבה על בסיס מחירון מקובל בתוספת עלויות נלוות וזאת על דרך האומדנה, לא ניתן לקבוע כי עלות שולית זו בסך של 14.38 ₪/מ"ר איננה מגולמת בעלויות הבנייה שהופחתו לצורך "חילוץ" שווי מ"ר מבונה, עלות מינימלית זו יכולה להוות סטייה נורמלית ומקובלת בכל פרויקט ופרוייקט. כשם שלא מבודדים עלויות אחרות בפרויקט ספציפי זה וזאת מאחר שלא בוצע ניתוח עלויות פרטני לכל רכיב בפרויקט, לטעמי גם אין להפחית את עלות החדרת העוגנים בנפרד ו/או בנוסף ומאידך לא נבחנה תרומתם לקומות המרתף בחלקות הנדונות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

טענות הצדדים ביחס לתכנית מס' 506-0542225 (רג/1591/א) (מועד קובע 22.08.2018)

עובדה ראשונה – מתודת תחשיב ההשבחה

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, כידוע, במקרקעין הנידונים אושרו 2 תוכניות המאפשרות את הוצאתו לאור של פרויקט פינוי בינוי בחלקות הנידונות. תכנית מס' רג/1591 מיום 18.04.2017 הינה תכנית שאושרה בסמכות הועדה המחוזית אשר הקנתה בפועל את זכויות הבניה לפרויקט אולם, לא ניתן להפיק היתרי בניה מכוחה ונדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה.

תכנית מס' רג/1591/א' מיום 07.08.2018 מהווה תכנית איחוד וחלוקה שנערכה בסמכות הועדה המקומית אשר אפשרה את מימוש הזכויות ומכוחה ניתן להפיק היתרי בניה ולנצל את זכויות הבניה שאושרו כאמור בתכנית קודמת.

לצורך קביעת המתודולוגיה הראויה לחישוב ההשבחה במקרה דכאן, כאשר חלות על המקרקעין 2 תכניות פינוי בינוי השלובות האחת בשנייה, נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע להחלטתו של כב' השמאי המכריע מר דוד דדון שנערכה ברח' המבדיל 22,24,26 ו-דרך אבא הלל 120,122 (בגו"ח 6204/408-10) ברמת גן. במסגרת ההליך דשם נידונה סוגייה זהה העוסקת בחישוב ההשבחה כאשר על המקרקעין אושרו 2 תכניות פינוי בינוי, האחת מקנה את זכויות הבניה והשניה מאפשרת את הוצאת היתרי הבניה ובהחלטתו לגביהן קבע השמאי המכריע, כי יש לשום את ההשבחה בגין התכניות כמהלך תכנוני אחד.

בהחלטתו נבחנה ההשבחה, בין היתר, עקב אישורה של תכנית מס' רג/1592 מיום 02.08.2017 המהווה תכנית בסמכות הועדה המחוזית אשר הקנתה בפועל את זכויות הבניה לפרויקט פינוי בינוי ובדומה לתכנית מושא ההליך דכאן לא ניתן להפיק היתרי בניה מכוחה אלא אך ורק לאחר אישור תכנית הכוללת איחוד וחלוקה.

לאחר מכן, אושרה תכנית מס' רג/1592/א' מיום 02.12.2019 המהווה תכנית איחוד וחלוקה אשר אפשרה את הוצאת היתרי הבניה וניצול הזכויות.

בהכרעתו הוכיח השמאי המכריע, כי בטווח הזמן שחלף בין מועדי אישור התכניות דשם לא חלה עליית מחירים (כאמור, מועדים קובעים לשנים 2017 ו- 2019), מפנה לקטעים רלוונטיים מהכרעתו. בהמשך לזאת, במסקנתו הסופית הגיע לכלל דעה שיש לערוך תחשיב השבחה מאוחד כאשר, שווי המצב הקודם מהווה את דירות המגורים הבנויות על המקרקעין ושווי המצב החדש הינו שווי המקרקעין לאחרי אישורן של תכניות פינוי הבינוי השלובות ומשלימות האחת את השנייה.

בתחשיבו של כב' השמאי המכריע ביחס להשבחה מכח תכנית רג/1592 קבע שיש להביא בחשבון שיעור של 95% מסך ההשבחה וביחס להשבחה מכח תכנית רג/1592/א' קבע שיש להביא בחשבון את היתרה בשיעור של 5% מסך ההשבחה. מפנה לקטע רלוונטי מהכרעתו.

ובהתאמה לנכס הנדון ולענייננו, ניתן בנקל להיווכח, כי חלה ירידת מחירים ביחס לממוצע השנתי של שנת 2017 העומד על כ- 2,209.9 אלפי ₪ (בת"א) לעומת הממוצע השנתי של שנת 2018 העומד על כ- 2,136.3 אלפי ₪.

בהתאם למקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם למתודולוגיה אשר נקבעה בהכרעתו של השמאי המכריע מר דוד דדון. קרי, שיעור בסך של 95% מן ההשבחה לתכנית רג/1591 ואת היתרה בשיעור של 5% מן ההשבחה המלאה מיוחס לתכנית רג/1591/א'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בדיון, לטענת שמאי המשיבה, אין המדובר על 2 תוכניות פינוי בינוי אלא על תכנית פינוי בינוי ותכנית נוספת הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה. כמו כן לגישתו, שומת הועדה המקומית עולה בקנה אחד עם החלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון בגו"ח 6204/408. שלא כפי שמציין שמאי המשיבה שומת הועדה המקומית לא נערכה בהתאם למתודולוגיה בהחלטה זו.

נבקש להפנות בחוזר להחלטתו של כב' השמאי המכריע מר דוד דדון שנערכה ברח' המבדיל 22,24,26 ודרך אבא הלל 120,122 (בגו"ח 6204/408-410) ברמת גן. במסגרת ההליך דשם נידונה סוגייה זהה העוסקת בחישוב ההשבחה כאשר על המקרקעין אושרו 2 תכניות פינוי בינוי, האחת מקנה את זכויות הבניה והשניה מאפשרת את הוצאת היתרי הבניה ובהחלטתו לגביהן קבע השמאי המכריע, כי יש לשום את ההשבחה בגין התכניות כמהלך תכנוני אחד. כאמור בהכרעתו הוכיח השמאי המכריע, כי בטווח הזמן שחלף בין מועדי אישור התוכניות דשם לא חלה עליית מחירים (כאמור לעיל, מועדים קובעים לשנים 2017 ו- 2019). בהמשך לזאת, במסקנתו הסופית הגיע לכלל דעה שיש לערוך תחשיב השבחה מאוחד כאשר, שווי המצב הקודם מהווה את דירות המגורים הבנויות על המקרקעין ושווי המצב החדש הינו שווי המקרקעין לאחרי אישורן של תכניות פינוי הבינוי השלובות ומשלימות האחת את השנייה. בתחשיבו של כב' השמאי המכריע ביחס להשבחה מכח תכנית רג/1592 קבע שיש להביא בחשבון שיעור של 95% מסך ההשבחה וביחס להשבחה מכח תכנית רג/1592/א' קבע שיש להביא בחשבון את היתרה בשיעור של 5% מסך השבחה ובסה"כ מתקבל חיוב בשיעור של 100% מכח תכנית רג/1592 ו- רג/1592/א'.

ובהתאמה לנכס הנדון ולענייננו, ניתן בנקל להיווכח, כי חלה ירידת מחירים ביחס לממוצע השנתי של שנת 2017 העומד על כ- 2,209.9 אלפי ₪ (בת"א) לעומת הממוצע השנתי של שנת 2018 העומד על כ- 2,136.3 אלפי ₪. בהתאם למקובץ לעיל סבורה המבקשת, כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם למתודולוגיה אשר נקבעה בהכרעתו של השמאי המכריע מר דוד דדון, קרי, שיעור של 95% מן ההשבחה לתכנית רג/1591 ואת היתרה בשיעור 5% מן ההשבחה המלאה מיוחס לתכנית רג/1591/א'. יוער, כי שומת המשיבה כללה חיוב בשיעור של 100% מכח תכנית רג/1591 וחיוב נוסף בשיעור של 16% מכח תכנית רג/1591/א', לפיכך טענתו כי שומת הועדה המקומית הינה לפי המתודולוגיה בה נקט דדון שגויה בבסיסה. זאת ועוד המבקשת דוחה על הסף את מקדם ההתאמה למועד הקובע בשיעור של 3% אשר אינו עולה בקנה אחד עם השתנות מחירי הדירות כפי שהוצג דלעיל.

בהחלטת גלעד הס, ערר 015/08, לופס אסתר נגד הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, ראה שם, אם יש זיקה הדוקה ומשמעות פורמלית בין 2 התוכניות ניתן לראותן כמהלך תכנוני אחד, זו החלטה בעניין 197 אבל אפשר להקיש מזה.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, תכנית רג/1591/א' באה להשלים דרישות הוראות התוכנית איחוד וחלוקה הכוללות טבלאות איזון והקצאה כתנאי להוצאת היתר בניה התוכנית הלכה למעשה יוצרת זמינות לזכויות הבניה מתוכנית רג/1591.

תכנית רג/1591 חלה על חלקות 881, 882, 883 ו- 884, ברחוב עוזיאל 15-13. תכנית זו הינה תכנית לפיתוח והתחדשות עירונית המשולבת בפינוי בינוי. התכנית מהווה בסיס לעריכת טבלאות איחוד וחלוקה שיערכו בתכניות עתידיות. ע"פ תקנון התכנית, יהרסו 43 יח"ד הקיימות בחלקות הנ"ל ובמקומם יוקמו 3 מגדלי מגורים הכוללים סה"כ 152 יח"ד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

כמפורט לעיל, במסגרת המצב התכנוני החדש התכנית מאחדת את החלקות למגרש תכנוני אחד מגרש מס' 701, בו מבוקש כעת מימוש חלקי בדרך של היתר בניה.

אומדן ההשבחה ייבחן בהתאם להחלטת ועדת הערר במתחם דפנה, "דרך המלך" לחישוב היטל ההשבחה מחייבת הערכת שווי המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, קרי שווי "המצב הקודם" מול שווי "המצב החדש", בהתאם לפער בין שני מצבי תכנון, כאשר במצב הקודם הוערכו הזכויות ע"פ מצב המקרקעין בחלקות השונות.

כעולה מהמפורט בתחשיבים אשר בחוות דעת המשיבה, בתחשיב ההשבחה עבור תכנית רג/1591 במסגרת "המצב החדש" הובא בחשבון מקדם דחייה בסך **0.84** המבטא דחייה של 3 שנים בשיעור 6% עד למימוש התכנית. בתחשיב ההשבחה עבור תכנית רג/1591א' הובא בחשבון מקדם השבחה לשחרור הזמינות בסך **0.16**, כמו כן הובא בחשבון תוספת 3% לשווי המגרש בגין התאמה לזמן.

בתשובת המשיבה, נקדים ונאמר כי בניגוד לעמדת המבקשת בחוות דעתה, אין מדובר ב-*"2 תכניות פינוי בינוי"*, תכנית רג/1591 והיא בלבד מהווה תכנית נקודתית לפינוי בינוי החלה על חלקות 881 – 884, במועד אישורה של התכנית הנ"ל אין שום ידיעה מהו משך הזמן בו ניתן להשלים תכנית הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה, כנדרש. בהתאם לפס"ד פמיני, אומדן ההשבחה נבחן למועד הקובע לתכנית, בהתאם לציפיות מקובלות. עמדת המבקשת בחוות דעתה קבעה את ההשבחה במקדם הפחתה של 3 שנים עד להבשלת הקרקע למימוש בניה.

תכנית רג/1591א' מהווה תכנית הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה, ולמעשה מבטלת את החסם האחרון למימוש תכנית, זה שחושב במקדם הפחתה של 16%. משכך, התכנית יוצרת זמינות תכנונית מלאה ומאפשרת את מימוש זכויות הבניה מכוח התכנית הראשית. המתודולוגיה היחידה לתחשיב מחייבת לבחון את ההשבחה לכל מועד קובע, בהתאם לשוק, וכך נערכה שומת המשיבה. אוסיף ואדגיש כי עיינתי בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע מר דוד דדון ברחוב אבא הלל 12 בגוש 6204 חלקה 408, ולא מצאתי בה החלטה לאומדן השבחה באופן שונה מהמוזכר דלעיל. בהחלטתו זו נקבע מקדם דחיה לתקופה של 5 שנים למימוש ה תכנית, והותאם מקדם 5% נוספים לשווי המצב החדש בגין שיפור הזמינות.

למען יצא מסמך זה חסר נדגיש כי גם הטענה לפיה השמאי המכריע מר דוד דדון בהחלטתו הסיק כי בין שנת 2017 לשנת 2018 חלה ירידת מחירים אינה נכונה. השמאי דדון מציין במפורש כי בין שנת 2017 לשנת 2019 קיימת עליית מחירים, אולם מדד המחירים מראה על ירידת מחירים עקב התכנית הממשלתית של מחיר למשתכן, כפי שמציין הלמ"ס בסקירה.

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה לתכנית רג/1591 הכוללת לוח הקצאות וטבלת איזון. התכנית יוצרת זמינות תכנונית במגרש המאוחד ומאפשרת את קידום מימושן של זכויות הבניה מכוח תכנית רג/1591. גם כאן תוכיח המשיבה כי כמו בתכניות הקודמות, אומדן ההשבחה נעשה על הצד הזהיר והשמרני. עמדת המבקשת, כי תכנית 1951 לפינוי בינוי פוגעת בבעלי הקרקע, ולמעשה הבשלת הזכויות בתכנית הא יחוד והחלוקה רק מעמיקה את הבור ואינה משביחה.

כמפורט בפסיקה, ובניהם פס"ד "סי אנד סאן", התכנית שבנדון מייצרת זמינות החייבת בהיטל השבחה. עליית השווי אותה יראה קונה סביר הינה בהתקדמות ההליך והסרתו של החסם האחרון למימוש בניה מיידי, מה שמאפשר הגשה של תכנית בקשה להיתר חפירה באופן מיידי. העצמת

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הוודאות מחייבת הסרתו של חסם הזמינות שנקבע במדרגה קודמת במקדם 84%. בנסיבות אלו מקדם ההשבחה בסך של 16% הינו לגיטימי ומקובל.

בדיון, נטען כי לגבי המתודולוגיה בהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון ברח' המבדיל השבתי בפתיח לעיל, ומפנה בשנית. אני סבור כי עריכה של טבלת איחוד וחלוקה לוקחת לפחות שנתיים וגוררת גם עלויות ולכן מקדם 5% שנקבע בה לטעמי הינו נמוך.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, המחלוקת בין הצדדים הינה בעניין מתודת תחשיב ההשבחה שיש להביא בחשבון בגין אישורן של התוכניות הנדונות (רג/1591, רג/1591א).

<u>לעמדת המבקשת</u>, יש לראות ב-2 התכניות הללו מהלך תכנוני אחד, כאשר מתודת פיצול ההשבחה **איננה תלויה** במרכיב הדחייה.

קרי, הובא בחשבון על ידה מקדם דחייה 0.7473 ולאחר מכן מלוא ההשבחה פוצלה באופן ש-95% מסך ההשבחה מיוחסת לתכנית מס' 506-0222778 (שם: רג/1591 - התחדשות עירונית - פינוי בינוי, עוזיאל 13,15, רמת גן) (להלן: "תכנית רג/1591 ו/או "התכנית הראשונה"), ו-5% מסך ההשבחה מיוחסת לתכנית מס' 506-0542225 (שם: רג/מק/1591/א - עוזיאל 13-15 - איחוד וחלוקה) (להלן: "תכנית רג/1591/א" ו/או "תכנית איחוד וחלוקה" ו/או "התכנית השנייה").

<u>לעמדת המשיבה</u>, מתודת פיצול ההשבחה **תלויה** במרכיב הדחיה ולמעשה מקדם הדחייה הוא זה שקובע את שיעור פיצול ההשבחה בין 2 התכניות. כעולה מתחשיביה, במסגרת "המצב החדש" לתכנית רג/1591 הובא בחשבון מקדם דחייה בסך 0.84 המבטא דחייה של 3 שנים בשיעור היוון בסך 6% עד למימוש התכנית, ובתחשיב ההשבחה עבור תכנית רג/מק/1591/א הובא בחשבון מקדם השבחה לשחרור הזמינות בסך 0.16.

ניתן לסכם את המחלוקת בין הצדדים בשאלה מהי ההשבחה "השלמה" כתוצאה מאישורן של 2 התכניות וכיצד יש לבצע את החלוקה בין 2 התכניות, אסביר את המחלוקת על דרך דוגמא מספרית בהנחה שמלוא ההשבחה בקבלת **מגרש ריק ופנוי <u>זמין</u> לבנייה** הינה 100 והדחייה שיש להביא בחשבון לשם כך, במועד אישור התכנית הראשונה, הינה 4 שנים בשיעור היוון 6%, קרי, מקדם בסך כ-80% (במעוגל).

לעמדת המבקשת, ההשבחה שבדוגמא הינה 80 כאשר 76 (95%) מיוחסים לתכנית הראשונה ו-4 מיוחסים לתכנית השנייה.

לעמדת המשיבה, ההשבחה שבדוגמא הינה 100 כאשר 80 מיוחסים לתכנית הראשונה ו-20 מיוחסים לתכנית השנייה.

לצורך הכרעה במחלוקת אנו נדרשים להשיב לשאלה האם לאחר אישורן של 2 התוכניות, הזכויות זמינות לבנייה באופן מיידי ואין להביא כל דחייה? במקרה שכזה יש לקבל את עמדתה של המשיבה או, שהאם לאחר אישורן של 2 התוכניות, הזכויות עדין אינן ניתנות למימוש באופן מיידי ובכל זאת יש להביא בחשבון דחייה מסויימת? במקרה שכזה יש לקבל את עמדת המבקשת.

תכנית רג/מק/1591/א אושרה ביום 07.08.2018 וקבעה בהוראות סע' 6.3 כי התנאים למתן היתרי בנייה הינם, בין היתר: אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, אישור תכנית פיתוח ותשתיות לחלקה, הכוללת פירוט סביבת הבינוי, המדרכות והחצר, לרבות הנטיעות – בקנ"מ 1:100

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ע"י מהנדס העיר או אדריכל העיר, הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מח' התנועה בעירייה, אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת על ידי משרד התחבורה ככל שנדרש אישורו ברחובות הרלוונטיים. הנני סבור כי יש להביא בחשבון מרכיב דחייה בגין הוראות תכנוניות אלו ובפרט בעניין התנאי (דרישה) לתכנית לעיצוב אדריכלי. חיזוק לכך, ניתן למצוא בעובדה כי התכנית לעיצוב אדריכלי בפועל אושרה ע"י הוועדה המקומית ביום 02.08.2022 (כ-4 שנים לאחר אישורה של תכנית איחוד והחלוקה), מעיון באתר האינטרנטי של הוועדה המקומית, פתיחת התיק בבקשה להיתר הנדונה בוצעה ביום 21.09.2022 (כחודש וחצי לאחר אישור תכנית לעיצוב אדריכלי).

כמו כן, במועד הקובע לאישורה של תכנית רג/מק/1591/א (22.08.2018) על החלקות ניצבים בניינים קיימים ולפיכך נדרש להביא בחשבון דחייה כלשהי לטובת ארגון הדיירים הקיימים ומימוש התכנית בפועל וזאת כפי שמובא לרוב בתוכניות "רגילות" ברחבי הארץ.

בערר (י-ם) 15/08, לופס אסתר ו- 36 אח' נ' ועדה מקומית לתו"ב ירושלים, הובאו בחשבון 3 פרמטרים על מנת לראות ב-2 התוכניות "מהלך תכנוני אחד", זאת בהתבסס על בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתו"ב, נתניה נ' מרדכי הר ואח'. להלן ציטוט שלושת הפרמטרים מתוך החלטת ועדת ערר הנכבדה: *"..... הפרמטר הראשון, הינו קיומה של זיקה הדוקה ומשמעותית בין שתי התוכניות ..... הפרמטר השני, עליו מצביע פסק הדין בענין הר, הינו זיקה פורמאלית בין התוכניות ..... הפרמטר השלישי, שנקבע בפסק הדין בענין הר, הינו פרק הזמן שחלף בין מועדי אישור התוכניות, כאשר ככל שהפער גדול יותר כך נטה שלא לראות בשתי התוכניות "מהלך תכנוני אחד", וככל שהפער קטן יותר יהיה מקום להכיר בשתי תוכניות כתוכנית אחת....."*

הנני סבור כי בנסיבות העניין 2 התכניות במקרה הנדון עונות על שלושת הפרמטרים כמפורט לעיל.

מעיון בתקנון תוכנית רג/1591, הוראות סע' 1.4, ***סוג איחוד וחלוקה*** *- תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.* הוראות סע' 2.1(3), ***מטרת התכנית*** *- קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה.* הוראות סע' 6.11(1), ***תנאים למתן היתרי בניה*** *– תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.....*

מעיון בתקנון תכנית רג/מק/1591/א, הוראות סע' 2.1, ***מטרת התכנית,*** *איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית, בהתאם להוראות תכנית 506-0222778.*

סע' 1.6, סוג יחס - כפיפות - *תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 506-0222778. הוראות תכנית 506-0222778 תחולנה על תכנית זו.*

הוראות סע' 4.1.1 ו- 4.2.1 (שימושים), סע' 6.1 (חניה), סע' 6.2 (תנועה), סע' 6.3 (תנאים למתן היתרי בניה), סע' 6.6 (תנאים למתן היתרי אכלוס), **סע' 6.7 (היטל השבחה)**, סע' 7.2 (מימוש התכנית) – כולן מפנות להוראות תכנית רג/1591.

בהתאם למפורט לעיל, נראה בבירור כי ישנה מובהקות בין התוכניות הנדונות, הוראות כל תכנית "קושרת" ו-"שוזרת" את התכנית האחרת אליה, כל תכנית הינה "תולדה" של התכנית האחרת.

לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו, בעניין זה, קיבלתי את מתודת תחשיב ההשבחה בה נקטה המבקשת, לפיה יש לראות ב-2 התוכניות מהלך תכנוני אחד, וכפועל יוצא השבחה אחת ופיצולה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

לאחר תחשיב מלוא ההשבחה הנובע מכוחן של שתי התוכניות שבנדון, יבוצע פיצול להשבחה זו כאשר 94% ממלוא ההשבחה הינו בהתייחס לתכנית הראשונה (רג/1591) ו-6% ממלוא ההשבחה הינו בהתייחס לתכנית השנייה (רג/מק/1591/א), זאת תחת ההנחה שהזמן הסביר להכנת תכנית איחוד וחלוקה במקרה הנדון הינה כשנה אחת בשיעור היוון של 6% וכי טרם הכנת טבלת הקצאה ואיזון המהלך התכנוני בכללותו טרם הושלם ולאחר השלמת המהלך התכנוני באישור 2 התכניות עדין יש להביא בחשבון מקדם דחיה כמפורט לעיל.

כמו כן, מבדיקה באתר הלמ"ס, עפ"י מדד מחירי הדירות, חלה עלייה של 1.59% במחירי הדירות **בכל הארץ** בתקופה שבין 03.05.2017 ל-22.08.2018 (2 המועדים הקובעים), וירידה של 1.71% במחירי הדירות **במחוז תל אביב** בתקופה שבין 16.01.2018 ל-22.08.2018. לפיכך, בעניין זה, קיבלתי את עמדת המבקשת לפיה יש להביא בחשבון ערכי שווי זהים עבור 2 המועדים הקובעים (יוער, כי עסקאות ההשוואה במסגרת "המצב החדש" הינן לאחר המועד הקובע לאישורה של תכנית רג/1591 וטרם המועד הקובע לאישורה של תכנית רג/מק/1591/א).

<u>עובדה שניה</u> – סיכום ובחינת סבירות תוצאת ההשבחה

א. שמאיות המבקשת – בהתאם למפורט בהתייחסות המבקשת לתגובות המשיבה בכתב, המהווה את טיעוניה לדיון, לטענת שמאי המשיבה, שומת המבקשת כוללת ריבוי מקדמי הפחתה המובילים למסקנה, כי התכנית הנידונה מהווה תכנית פוגעת במקרקעין. לטענתו, בעיר רמת גן אושרו עשרות תכניות פינוי בינוי במכפיל יח"ד דומה ואף נמוך מכך וכי לא מוכרת להם שומה אחת במסגרתה נקבע ירידת שווי בגין תכנית פינוי בינוי. בנוסף, מציינים שמאי המשיבה את ההליך שהתנהל בפני השמאי המכריע מר חיים מסילתי ברח' אבא הילל דשם לטענתם נקבעה השבחה על אף כי שומת המבקשת טענה לאי חיוב. ויוטעם זה עתה, כי שומת המבקשת נערכה בהתבסס על המתודולוגיה כפי שנקבעה בהחלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון (גו"ח 6204/408-410) וזאת כאשר חלות על המקרקעין 2 תכניות פינוי בינוי השלובות האחת בשנייה.

עם כל הכבוד לשמאי המשיבה, הפרויקט שבנידון הינו מורכב וכולל גורמים שונים להם קיימת השפעה אקוטית על שווין של זכויות הבניה. כך למשל, הליכים משפטיים המעכבים את זמינות הזכויות כמו הימצאותו של הפולש, דייר מוגן ותשלומי פינוי, מטלות ציבוריות, מושעא, דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה וכיוצ"ב. לראיה, נכון למועד עריכת מסמך זה, בחלוף 7 שנים ממועד אישורה של התכנית הנידונה טרם הופק היתר בניה במקרקעין וכי רק בשנת 2023 ניתן תוקף של פס"ד להסכם הפשרה בדבר פינוי הדייר המוגן, קרי בחלוף 6 שנים ממועד אישורה של תכנית רג/1591.

ביחס לטענת שמאי המשיבה, לפיה לא קיימת תכנית פינוי בינוי במסגרתה נקבע כי אין השבחה נבקש להפנות את כב' השמאי המכריע להכרעתה של הגב' לילך בן פורת לנכס הממוקם בגו"ח 8274/516-521 "מתחם ויצמן בארי" בעיר נתניה. דשם נידונה ההשבחה מכח תכנית נת/27/553 המהווה תכנית פינוי בינוי במסגרתה ניתן להוציא היתרי בניה ללא כל הליך נוסף (בשונה מהנכס מושא ההליך דכאן) ובה נקבע, כי התכנית אינה מביאה לכדי כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט.

בהתאם לכך, יש לדחות את טענת המשיבה לפיה כל תכנית פינוי בינוי מהווה תכנית משביחה וחזקה עליו לבחון את הגורמים המשביחים לצד הגורמים המאיינים את ההשבחה בהתבסס על כל תכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

יוער, כי לאחר תכנית זו שבגינה קבעה השמאית המכריעה שלא חלה השבחה אושרה תוכנית פינוי בינוי אשר הוסיפה זכויות בניה זו הובילה לכדאיות כלכלית ומשכך חלה השבחה.

ביחס להליך אשר התנהל בפני השמאי המכריע מר חיים מסילתי אותו בחר לציין שמאי המשיבה ברח' אבא הילל בר"ג יצוין, כי ההחלטה טרם פורסמה במרשתת ולפיכך לא נוכל ליתן התייחסותנו למעלה מכך וכפי שציינו לעיל, יש לבחון כל פרויקט בהתאם למאפיינים הייחודים לו.

נבקש לציין, כי היטל ההשבחה בשומת המשיבה אינו בתחום הסבירות ובטח ובטח שאינו עולה בקנה אחד עם שומות מכרעות אחרות בעיר רמת גן. מבדיקה אותה ערכנו עולה, כי החיוב בהיטל השבחה ליח"ד לו טוען שמאי המשיבה (ביחס לתכנית רג/1591 ו- רג/1591/א') גבוה ב- 228% מהיטל ההשבחה ליח"ד שנקבע בהחלטתו של השמאי המכריע מר דוד דדון (ביחס לתכניות רג/1592 ו- רג/1592/א'). זאת כאשר יש לבצע התאמות כלפי מטה לפרויקט הנדון דכאן וזאת לאור העובדה, כי בפרויקט מושא החלטתו לא קיימת מורכבות משפטית לעניין דייר מוגן ופולש, מטלה ציבורית זכויות הבניה מאוגדות בפנקס הבתים המשותפים ולפיכך רכיב המושע קטן יותר, לא נדרשה הכנת תכנית עיצוב אדריכלית אשר עיכבה את הפרויקט במס' שנים וכיוצ"ב.

סיכום: בהתאם למקובץ לעיל ומאחר ואין בתגובת שמאי המשיבה נתונים שיש בהם בכדי לשנות את האמור בשומת המבקשת יש לדחות את תגובת המשיבה על הסף ולאמץ את שומת המבקשת על עקרונותיה וערכיה.

בדיון, כל תכנית פינוי - בינוי היא עולם ומלואו ויש את המאפיינים שלה וקשה להשוות בין תכנית לתכנית ובטח לא להקיש החלטה גורפת מתכנית לתכנית, יש הרבה תוכניות שאילולא עליית ערך הקרקע במהלך השנים היו תוכניות שהיזם היה מפסיד בהם.

בהתייחסות המבקשת מיום 29.05.2024 להשלמות המשיבה מיום 23.05.2024, כפי שצוין על ידנו במהלך הדיון, יש לבחון כל פרויקט בהתאם למאפיינים שלו. כאמור, הפרויקט הנדון הינו מורכב וכולל גורמים שונים להם קיימת השפעה אקוטית על שווין של זכויות הבניה. כך למשל, הליכים משפטיים המעכבים את זמינות הזכויות כמו הימצאותו של הפולש, דייר מוגן ותשלומי פינוי, מטלות ציבוריות, מושעא, דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, דחיה להכנת תכנית עיצוב אדריכלי וכיוצ"ב. לראיה, נכון למועד עריכת מסמך זה, בחלוף 7 שנים ממועד אישורה של התכנית הנידונה טרם הופק היתר בניה במקרקעין.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בתשובת המשיבה, דיי בתוצאה הסופית המתקבלת בשומת המבקשת בכדי לשמוט את הקרקע תחת ריבוי מקדמי ההפחתה שנקבעו בה.

בפנינו אומדן היטל השבחה לפרויקט פינוי בינוי סטנדרטי בעיר, המבקש להרוס בנייני רכבת בניינים ישנה שמצבם הפיזי ירוד ובסכנת מבנה מסוכן, ולהקים במקומם מגדלי מגורים מודרניים העתידים להנות מתכנון מודרני, נוף פתוח לכל כיוון במיקום אסטרטגי ומבוקש בעיר.

עמדת המבקשת בחוות דעתה הינה כי בעלי הזכויות במתחם התקשרו עם יזם לקדם תכנית לפינוי בינוי, המגדילה את הצפיפות במתחם ביותר מפי 3.5, וזו למעשה רק בכדי לפגוע בשווי זכויותיהם באמצעות תכנית פוגעת הגוררת ירידת ערך במקרקעין. המשמעות, לעמדתן, כי במועד הקובע כל רוכש פוטנציאלי העתיד לנהל משא ומתן עם בעל זכויות במתחם יברח ויירתע מהעבודה שקודמה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ואושרה תכנית פינוי בינוי על הקרקע. נדגיש, בעשור החולף אושרו עשרות אם לא מאות תכניות לפינוי בינוי בעיר ר"ג. כולם אושרו במכפילים דומים ואף נמוכים יותר. בכולם משולבים מטלות ציבוריות, שטחי מסחר ותעסוקה לצד תנאים מתחייבים להסדרות קנייניות ותנאים להיתר.
לא מוכרת לי אף לא החלטה אחת שקבעה כי ההשבחה במקרקעין אינה מתלכדת לגבולות של מאות אלפי ₪ ליח"ד, ובוודאי שלא מוכרת לי אף החלטה, גם לא במקומות פריפריאליים, הטוענת לירידת ערך. לאחרונה הוגשה "שומה אחרת" הטוענת לירידת ערך גם במקום נחות מהמקרקעין שבנדון פרויקט "היילין" ברחוב אבא הלל 46 – 48 בר"ג, בפרויקט הנ"ל תוכננו להריסה 33 יח"ד וותיקות ובמקומם הוצע מגדל המשלב 100 יח"ד.
שומת המשיבה שנערכה במתכונת דומה למתכונת בה נערכה חוות דעתנו זו, וקבעה את היטל ההשבחה בסך 22.5 מיליון ₪. המבקשים בשומה אחרת, כמו במקרה שבנדון, טענו לירידת ערך ופגיעה בשווי זכויות המקרקעין. החלטתו של כב' השמאי המכריע, מר חיים מסילתי, תמכה באופן מבוהק בעמדת המשיבה וקבעה את היטל ההשבחה בסכום של למעלה מ – 19 מיליון ₪. החלטה זו שאף בה לעמדת המשיבה אלמנטים המחייבים היטל השבחה גבוהה יותר, מוכיחים את האבסורד לו טוענת המבקשת בפרויקט עדיף משמעותית.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון ובנסיבותיו, **בהתייחס לתחשיב המשיבה**, **לטעמי**, נראה כי קיים כשל לוגי בתחשיב אשר בתיקונו מביא להפחתה באומדן היטל ההשבחה, אסביר: בתוכנית הראשונה (רג/1591) בתחשיב המשיבה הובאה דחייה בלבד.
תחילה, תכנית זו, הינה (ראה סע' 1.4 לתקנון) *תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות* כלומר, ללא כל קשר למנגנון הדחיה, תוכנית זו נעדרת כל זמינות, לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה להעדר זמינות אשר ניתנת בתכנית רג/מק/1591/א ושם מובאת הזמינות.
קרי, בתחשיב המשיבה, במסגרת "המצב החדש" לתכנית רג/1591, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין העדר זמינות, לצורך העניין 10% (ראה ע"א 1341/93, סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו), העדר הזמינות הינו בתכנית הראשונה והשלמתו הינה בתכנית השניה.
היות ובמועד הקובע התכנית איננה זמינה, ניתנת הפחתה בגין העדר זמינות, אולם לצורך הכנת תכנית איחוד וחלוקה ושאר ההתארגנות מובא מקדם דחייה, להזכיר הזמינות לאחר תקופת הדחייה איננה נוצרת בתכנית זו, אלא בתכנית רג/מק/1591/א.
לסיכום, על המשיבה בתחשיבה היה להביא בחשבון מקדם התאמה בגין העדר זמינות הנובע במישרין מהוראות התכנית, תום תקופת הדחייה איננה יוצרת את הזמינות בנסיבות העניין, אלא אישורה של תכנית רג/מק/1591/א שההשבחה בגינה נערכה בנפרד.

בתכנית השניה (רג/מק/1591/א) מתקיימת הזמינות ולכן בהתאמה להפחתה שניתנה להעדר זמינות בתכנית הראשונה (רג/1591) כעת הינה מושלמת והינה 10%. אולם, יחד עם זאת, גם תכנית זו יש להביא בחשבון בדחייה של שנה אחת, היות ובמועד אישורה עדיין נדרש השלמת הליך ההתארגנות והתנאים והדרישות שבה.

ערכי שווי, בעניין אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים בהתאם לעמדת המשיבה הינו 9,000 ₪, בהתאם להכרעתי הינו 8,700 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בעניין שווי המקרקעין במסגרת "המצב הקודם", בהתאם לאומדן המשיבה הינו 48,460,000 ₪ בהתאם להכרעתי הינו 49,976,784 ₪, הפרש של כ-1,516,784 ₪ שבנסיבות העניין לאור היקף השטחים במתחם הסבירות.

להלן תחשיב המשיבה, בתיקון (הפחתה להעדר זמינות, ואומדן שווי מ"ר מבונה למגורים), כדלקמן:

מצב קודם	
תאור	**היקף הבינוי**
שטח בנוי בהיתר (כמפורט דלעיל) - חלקה 881	505.00
שטח בנוי בהיתר (כמפורט דלעיל) - חלקה 882	705.00
שטח בנוי בהיתר (כמפורט דלעיל) - חלקה 883	489.00
שטח בנוי בהיתר (כמפורט דלעיל) - חלקה 884	724.00
סה"כ שטחי בניה בנויים במקרקעין	2,423.0
שווי מ"ר בנוי מתואם למקרקעין שבנדון (ללא פוט' תכנוני) - מקדם 90%	**20,000** ₪
שווי המקרקעין הבנויים במצב הקודם	**48,460,000** ₪

מצב חדש – תכנית רג/1591				
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי אקוו'**
שטח מגרש מאוחד מס' 701	2,171			
שטח מבוקש למסחר (כולל העמסה של 20% שירות)	240.04	100%	11,000 ₪	2,640,396 ₪
שטח עיקרי מבוקש למגורים (ללא ממ"ד, מגלם מרפסות)	11,377	100%	**8,700** ₪	**98,797,813** ₪
מטלה ציבורית - גן ילדים (מגלם חצר וחניות)	263	100%	- 9,000 ₪	- 2,364,840 ₪
מקדם הפחתה להעדר זמינות (0.9 - סי אנד סאן)				**90%**
מקדם הפחתה לגודל / שימושים				95.0%
דחייה למימוש התכנית – הכנת תכנית איחוד וחלוקה (3 שנים, 6%)				84.0%
שימוש ביניים (3% מערכי השווי הבנויים, 3 שנים)				3,886,025 ₪
סה"כ שווי חדש (מגרש בדחייה בתוספת שימוש ביניים לתקופת הדחייה)				**75,138,922** ₪

סיכום ההשבחה– תכנית רג/1591	
שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם (4 חלקות)	**48,460,000** ₪
שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש מגרש 701	**75,138,922** ₪
אומדן ההשבחה – תכנית רג/1591	**26,678,922** ₪

מצב חדש – תכנית רג/מק/1591/א	
תאור	**תחשיבים**
שווי המגרש במגבלת בניה במצב התכנוני הקודם (בתוספת 3% התאמה לזמן)	77,393,090 ₪
מקדם השבחה לשחרור הזמינות – (10% - סי אנד סאן)	**10%**
דחייה למימוש התכנית (1 שנים, 6%)	**94%**
אומדן ההשבחה – תכנית רג/מק/1591/א	**7,301,235** ₪

סיכום, בהתבסס על תחשיב המשיבה, בתיקונים המפורטים לעיל (מסומנים באדום, העדר זמינות בתכנית הראשונה "והשבתו" בתכנית השניה, ערכי שווי מגורים, ודחייה לתכנית השניה), עולה כי ההשבחה לתכנית הראשונה(רג/1591) הינה 26,678,922 ₪ ולתכנית השניה (רג/מק/1591/א) הינה 7,301,235 ₪, וסה"כ **33,980,157** ₪ (יוער, בשומת המשיבה סה"כ 46,928,154 ₪).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בהתייחס לתחשיב המבקשת, בהתאם למפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המבקשת, עולה כי השווי במסגרת "המצב הקודם" היינו 63,467,820 ₪, ואילו במסגרת "המצב החדש" הינו 52,213,140 ₪ קרי, לשיטת המבקשת ישנה ירידת ערך בסך של **11,254,680 ₪ -** **!!!,** כלומר אישורן של התוכניות שבנדון הינן פוגעות ומביאות לירידת ערך, האם בעניין זה הוגשה תביעה לירידת ערך מכוח הוראות סעיף 197 לחוק התו"ב? למיטב הבנתי, ככל הנראה שלא.

בנוסף, מעיון בתקנון תכנית רג/1591 ו-רג/מק/1591/א נראה כי מגישי התכנית ויוזמים הינם מגיל פיתוח בע"מ וקרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ, עניין זה מעלה תהיות בו "מקצועני נדל"ן" יוזמים ומגישים תוכניות המביאות לירידת ערך.

במבחן סבירות התוצאה והשכל הישר, אין היתכנות כי בתכנית פינוי-בינוי אשר מיושמת בפועל לא תחול השבחה לבעלי הדירות הקיימות ולו מעצם העובדה כי הם אינם אלו שצריכים לשאת בעלויות הריסת המבנה ובנייתו מחדש.

כמפורט בהוראות תכנית רג/1591 המבנים נמצאים במצב פיזי ירוד ומתקרבים לרמה של מבנים מסוכנים. ככל שלא הייתה מתאשרת תכנית פינוי-בינוי בנכס הנדון ולא היו כל תמריצים בביצוע פרויקט התחדשות עירונית, בהגיעם של המבנים לסכנת קריסה, בעלי הדירות הם אלו שהיו צריכים להרוס את המבנה ולבנותו מחדש, עלות זאת נחסכת מהם, ובנוסף בעלי הדירות הקיימות מקבלים דירה חדשה וגדולה יותר במבנה מודרני בתוספת חניות, לפיכך, בהגיונם של דברים, תכניות אלו לא יכולות להוות "תוכניות פוגעות" כעמדת המבקשת.

בתחשיב "מכולת" פשוט ביותר, קיימות 43 יח"ד, ומולן התוכניות מעניקות 152 יח"ד ושטח מסחר ומטלה ציבורית. עבור השטח המבונה של 43 יח"ד "מוחזרים" שטחים של 43 יח"ד (בשטח דירתי ממוצע גבוה יותר), עבור תרומת המחוברים "מוחזרים" יח"ד (בהנחה בלבד לצורך תחשיב זה ששווי מ"ר מחובר הינו כ-4,000 ₪, ומ"ר מבונה הינו כפול) אזי "מוחזרים" שטחים של 22 יח"ד, שטח המסחר מתקזז עם עלויות המטלה הציבורית, ההנחה כי שטח מבונה של כ-65 יח"ד "מכסה" את המצב הקיים, קרי ניתנת יתרה עודפת של שטח מבונה של 87 יח"ד שגם בהבאה בחשבון של מקדמי הפחתה שונים (דחייה, עלויות הריסה וכיוצ"ב) הרי שעדיין נותרת יתרה עודפת המהווה השבחה.

בהתייחס להפנייתה של המבקשת להחלטתה של השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת לנכס הממוקם בגו"ח 8274/516-521 "מתחם ויצמן בארי" בעיר נתניה, שם נקבע על ידה כי לא חלה השבחה בגינה של תכנית נת/27/553 יחד עם זאת, חלה השבחה של 23,531,178 ₪ בגינה של תכנית נת/מק/27/553/א אשר הגדילה את זכויות הבנייה במתחם.

יוזם ומגיש תכנית נת/27/553 שלא חלה בה השבחה עפ"י החלטתה של השמאית המכריעה גב' לילך בן פורת, הינה הוועדה המקומית לתכנון ובניה – נתניה, יזם תכנית נת/מק/27/553/א הינה חברת אזורים בנין (1965) בע"מ והחברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 בע"מ.

במקרה הנדון, ב-2 התכניות הנדונות, כפי שפורט לעיל, יזם התכנית הינו המבקשת שהינה חברת יזמית וזאת לאחר חתימתה על חוזה פינוי בינוי עם הדיירים הקיימים. האם ייתכן כי המבקשת הייתה יוזמת ומקדמת תכנית פוגעת בה ו/או בבעלי הדירות הקיימות, ובסופו של דבר מבקשת ומקבלת היתר בניה? ודאי כי התשובה לכך הינה שלילית, משכך, בנסיבות העניין לא מצאתי כי יש לקבל את עמדת המבקשת להעדר השבחה בגין אישורן של התוכניות הנדונות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>בהתייחס להחלטות שמאים מכריעים</u>:

- בהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בגוש 6204 חלקות: 408, 409, 410, 26, נקבעה השבחה במימוש בדרך של מכר בסך של 34,867,758 ₪, עבור תכניות רג/1592 ו-רג/1592/א' (כמהלך תכנוני אחד) אשר התירו 180 יח"ד, קרי, **193,709** ₪ ליח"ד במבנה חדש, ו- 24,806,674 ₪ במימוש בדרך של היתר, קרי, **137,814** ₪ ליח"ד.
- בהחלטת השמאי המכריע מר חיים מסילתי בגוש 6205 חלקות 97, 584, ו-591, נקבעה השבחה בסך של 34,230,221 ₪ עבור תכנית רג/1718 אשר התירה 100 יח"ד, קרי, **342,302** ₪ ליח"ד במבנה חדש.

במקרה הנדון, כמפורט בתחשיב בהמשכה של החלטה זו, סך ההשבחה בגין 2 התכניות הנדונות רג/1591 ו-רג/מק/1591/א הינה **28,231,663** ₪ וכ- **185,735** ₪ ליח"ד בממוצע במבנים החדשים לפיכך, סך ההשבחה עומדת במבחן הסבירות וזאת ביחס להחלטות שמאים מכריעים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תחשיבים

תכנית ר"ג/340/ג

תחשיב השבחה - חלקות 881 ו- 882 (עוזיאל 15)			
שטח חלקות נטו במ"ר			1,075
מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**סה"כ**
זכויות בניה בשיעור של 130% (בניכוי ח. מדרגות)	1,301.50	1.0	1,301.50
חדרי גג שלא מומשו (6 יח"ד * 12 מ"ר)	72.00	1.0	72.00
מרפסות גג (6 יח"ד שלא מומשו)	179.01	0.2	35.80
מצב קודם			
שטח בנוי בהתאם למדידה גרפית מתוך תשריט היתר מס' 10147 מיום 26.12.1995 בניכוי 2 חדרי מדרגות			1,099.38
השבחה למרכיב חדרי היציאה לגג			
תוספת מ"ר איקוו'			**107.80**
מקדם דחייה (למימוש) עבור מרכיב "מושע"			0.84
שווי מ"ר מבונה ב- $			$180
שע"ח			0.0056
השבחה למרכיב חדרי היציאה לגג			**91.24** ₪
-			
השבחה למרכיב תוספת זכויות בנייה למבנה			
תוספת מ"ר איקוו'			**202.12**
מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים			0.196
שווי מ"ר מבונה ב- $			$180
שע"ח			0.0056
השבחה למרכיב זכויות הבנייה הנוספות			**39.86** ₪
-			
סה"כ השבחה			**131.09** ₪

-

תחשיב השבחה - חלקות 883 ו- 884 (עוזיאל 13)			
שטח חלקות נטו במ"ר			1,098
מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**סה"כ**
זכויות בניה בשיעור של 130% (בניכוי ח. מדרגות)	1,331.40	1.0	1,331.40
חדרי גג (7 יח"ד * 12 מ"ר)	84.00	1.0	84.00
מרפסות גג (7 יח"ד)	208.85	0.2	41.77
מצב קודם			
שטח בנוי בהתאם למדידה גרפית מתוך תשריט היתר מס' 10147 מיום 26.12.1995 בניכוי 2 חדרי מדרגות			1,099.38
השבחה למרכיב חדרי היציאה לגג			
תוספת מ"ר איקוו'			**125.77**
מקדם דחייה (למימוש) עבור מרכיב "מושע"			0.84
שווי מ"ר מבונה ב- $			$180
שע"ח			0.0056
השבחה למרכיב חדרי היציאה לגג			**106.44** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

השבחה למרכיב תוספת זכויות בנייה למבנה	
תוספת מ"ר איקוו'	**232.02**
מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים	0.196
שווי מ"ר מבונה ב- $	$180
שע"ח	0.0056
השבחה למרכיב זכויות הבנייה הנוספות	**45.75** ₪
-	
סה"כ השבחה	**152.20** ₪

תכנית מס' רג/340/ג/1

תחשיב השבחה - חלקות 881 ו- 882 (עוזיאל 15)			
מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**סה"כ שטח אקו'**
חדרי גג שלא מומשו (6 יח"ד * 12 מ"ר)	72.00	1.0	72.00
מרפסות גג (6 יח"ד שלא מומשו)	179.01	0.2	35.80
שטח איקוו' במצב קודם			**107.80**
מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**סה"כ שטח אקו'**
חדרי גג שלא מומשו (6 יח"ד * 23 מ"ר)	138.00	1.0	138.00
מרפסות גג (6 יח"ד שלא מומשו)	113.01	0.2	22.60
שטח איקוו' במצב חדש			**160.60**
השבחה			
תוספת מ"ר איקוו'			**52.80**
מקדם דחייה(למימוש) עבור מרכיב "מושע"			0.84
שווי מ"ר מבונה			227 ₪
השבחה למרכיב חדרי היציאה לגג			**10,063** ₪

-

תחשיב השבחה - חלקות 883 ו- 884 (עוזיאל 13)			
מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**סה"כ שטח אקו'**
חדרי גג שלא מומשו (7 יח"ד * 12 מ"ר)	84.00	1.0	84.00
מרפסות גג (7 יח"ד)	208.85	0.2	41.77
שטח איקוו' במצב קודם			**125.77**
מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**סה"כ שטח אקו'**
חדרי גג שלא מומשו (7 יח"ד * 23 מ"ר)	161.00	1.0	161.00
מרפסות גג (7 יח"ד)	131.85	0.2	26.37
שטח איקוו' במצב חדש			**187.37**
השבחה			
תוספת מ"ר איקוו'			**61.60**
מקדם דחייה עבור מרכיב "מושע"			0.84
שווי מ"ר מבונה			227 ₪
השבחה למרכיב חדרי היציאה לגג			**11,741** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תכנית מס' רג/מק/340/ג/11

תחשיב השבחה - חלקות 881 ו- 882 (עוזיאל 15)			
1,075	שטח חלקות נטו במ"ר		
סה"כ	**מקדם איקוו'**	**שטח (מ"ר)**	**מהות**
172	1	172	תוספת זכויות בניה בשיעור של 16%
0.50	מקדם דחיה (12 שנים, 6% - בדומה לעמדת המשיבה)		
₪ 3,750	שווי מ"ר מבונה		
₪ 320,545	**השבחה**		

-

תחשיב השבחה - חלקות 883 ו- 884 (עוזיאל 13)			
1,098	שטח חלקות נטו במ"ר		
סה"כ	**מקדם איקוו'**	**שטח (מ"ר)**	**מהות**
176	1	176	תוספת זכויות בניה בשיעור של 16%
0.50	מקדם דחיה (12 שנים, 6% - בדומה לעמדת המשיבה)		
₪ 3,750	שווי מ"ר מבונה		
₪ 327,403	**השבחה**		

תכנית רג/מק/340/ג/19

תחשיב השבחה - חלקות 881 ו- 882 (עוזיאל 15)			
1,075	שטח חלקות נטו במ"ר		
מצב חדש			
סה"כ	**מקדם איקוו'**	**שטח (מ"ר)**	**מהות**
96	1	96	המרת שטח שירות לשטח עיקרי (12 מ"ר * 4 קומות* 2 בניינים)
0.627	מקדם דחיה (8 שנים, 6%)		
₪ 4,260	שווי מ"ר מבונה		
₪ 256,587	**השבחה**		

-

תחשיב השבחה - חלקות 883 ו- 884 (עוזיאל 13)			
1,075	שטח חלקות נטו במ"ר		
מצב חדש			
סה"כ	**מקדם איקוו'**	**שטח (מ"ר)**	**מהות**
96	1	96	המרת שטח שירות לשטח עיקרי (12 מ"ר * 4 קומות* 2 בניינים)
0.627	מקדם דחיה (8 שנים, 6%)		
₪ 4,260	שווי מ"ר מבונה		
₪ 256,587	**השבחה**		

תכנית רג/340/ג/15

תחשיב השבחה - חלקות 881 ו- 882 (עוזיאל 15)			
1,075	שטח חלקות נטו במ"ר		
19	מס' יח"ד לפי צפיפות של 9 יח"ד ל-500 מ"ר		
מצב חדש			
סה"כ	**מקדם איקוו'**	**שטח (מ"ר)**	**מהות**
91.20	0.8	114	מחסנים צמודים ליח"ד לפי 6 מ"ר ליח"ד
0.665	מקדם דחיה (7 שנים, 6%)		
₪ 4,260	שווי מ"ר מבונה		
₪ 258,383	**השבחה**		

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תחשיב השבחה - חלקות 883 ו- 884 (עוזיאל 13)			
שטח חלקות נטו במ"ר			1,098
מס' יח"ד לפי צפיפות של 9 יח"ד ל-500 מ"ר			20
מצב חדש			
מהות	**שטח כולל במ"ר**	**מקדם איקוו'**	**סה"כ**
מחסנים צמודים ליח"ד לפי 6 מ"ר ליח"ד	120	0.8	**96.00**
מקדם דחיה (7 שנים, 6%)			0.665
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,260
השבחה			**₪ 271,982**

תכנית רג/340/ג/38

תחשיב השבחה - חלקות 881 ו- 882 (עוזיאל 15)			
שטח חלקות נטו במ"ר			1,075
מס' יח"ד לפי צפיפות של 9 יח"ד ל-450 מ"ר			22
מס' יח"ד לפי צפיפות של 9 יח"ד ל-500 מ"ר			19
תוספת יח"ד			3
מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**סה"כ**
מחסנים צמודים ליח"ד לפי 6 מ"ר ליח"ד	18	0.8	**14.40**
מקדם דחיה (3 שנים, 6%)			0.840
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,900
השבחה			**₪ 83,425**

-

תחשיב השבחה - חלקות 883 ו- 884 (עוזיאל 13)			
שטח חלקות נטו במ"ר			1,098
מס' יח"ד לפי צפיפות של 9 יח"ד ל-450 מ"ר			22
מס' יח"ד לפי צפיפות של 9 יח"ד ל-500 מ"ר			20
תוספת יח"ד			2
מצב חדש			
מהות	**שטח כולל במ"ר**	**מקדם איקוו'**	**סה"כ**
מחסנים צמודים ליח"ד לפי 6 מ"ר ליח"ד	12.00	0.8	**9.60**
מקדם דחיה (10 שנים, 6%)			0.840
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,900
השבחה			**₪ 56,616**

תוכניות רג/1591 ו- רג/1591/א

השבחה בגין תוכניות רג/1591 ו- רג/1591/א			
שווי מצב קודם			
שטחי דירות קיימות בהתאם למדידה גרפית בניכוי חדר מדרגות (מ"ר)			2,135.76
שווי מ"ר בנוי ברוטו			₪ 23,400
שווי מצב קודם			**₪ 49,976,784**
-			
מצב חדש			
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**שווי**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים מבוקש בהיתר	11,376.99	₪ 8,700	₪ 98,979,813

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הפחתה לחזית מסחרית וגודל פרויקט - 5%				0.95
שטח מבוקש למסחר (כולל העמסה של 20% שירות)	240.04	11,000 ₪		2,640,396 ₪
סה"כ				**96,671,218 ₪**
אומדן מטלה ציבורית				(2,407,050 ₪)
אומדן עלויות הריסה				(881,904 ₪)
דחייה למימוש התכנית - (4 שנים, 6%)				0.792
שימוש ביניים (3% מערכי השווי הבנויים, 3 שנים – שנה אחרונה פינוי והריסה)				4,240,947 ₪
שווי מצב חדש				**78,208,447 ₪**
השבחה				
שווי מצב קודם				49,976,784 ₪
שווי מצב חדש				78,208,447 ₪
סה"כ השבחה כוללת – לשתי התוכניות				**28,231,663 ₪**
השבחה המיוחסת לתכנית רג/1591 - 94%				26,537,763 ₪
השבחה המיוחסת לתכנית רג/1591/א - 6%				1,693,900 ₪

13. <u>החלטה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ר"ג/340	11.01.1980	העדר השבחה	--
תכנית ר"ג/340/ג	**29.08.1980**	**283.29 ₪**	**141.64 ₪**
תכנית רג/340/ג/1	**13.04.1985**	**21,804 ₪**	**10,902 ₪**
תכנית רג/340/ג/3 - מרתפים	23.10.1992	העדר השבחה	--
תכנית רג/מק/340/ג/11	**30.03.2001**[31]	**647,949 ₪**	**323,974 ₪**
תכנית רג/מק/340/ג/19	**12.12.2005**	**513,173 ₪**	**256,587 ₪**
תכנית רג/340/ג/21	27.01.2006	העדר השבחה	--
תכנית רג/340/ג/15	**03.03.2006**	**530,364 ₪**	**265,182 ₪**
תכנית רג/מק/340/ג/2/3	20.08.2008	העדר השבחה	--
תכנית רג/מק/340/ג/38	**09.07.2010**	**139,041 ₪**	**69,520 ₪**
506-0222778 (שם: רג/1591 – התחדשות עירונית - פינוי בינוי, עוזיאל 13,15, רמת גן)	**03.05.2017**	**26,537,763 ₪**	**13,268,882 ₪**
506-0542225 (שם: רג/מק/1591/א – עוזיאל 13-15 - איחוד וחלוקה)	**22.08.2018**	**1,693,900 ₪**	**846,950 ₪**

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי הוראות סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

[31] ראה הערת שוליים מס' 6.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

14.<u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 01.10.2024

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

נספח תחשיבי הצדדים:

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה

תכנית ר"ג/340/ג

חלקה 881:

מצב חדש - תכנית 340ג'			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח מגרש			504
סה"כ זכויות בניה 120% (ללא מדרגות)			568.80
חדרי גג שלא מימשו - 2 דירות	24.00	100%	24.00
מרפסות גג - 2 דירות	95.67	20%	19.13
סגירת מרפסות מקורות (3 דירות בכל קומה, 4 מ"ר מרפסת)	36.00	30%	10.80
יתרת ז"ב עיקריות למימוש מגורים (505 מ"ר קיים - 569 מ"ר מוקנה)	63.80	20%	12.76
אומדן ההשבחה בשטח אקוו' לפני התאמות למימוש חדרי יציאה לגג			**66.69**
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			1.12 ₪
מקדם התאמה לבינוי קיים			70%
סה"כ השבחה למימוש מלא			**52.29** ₪
היטל השבחה (50%)			**26.14** ₪

חלקה 882:

מצב חדש - תכנית 340ג'			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח מגרש			680
סה"כ זכויות בניה 130% (ללא מדרגות)			788.00
חדרי גג - 4 דירות	48.00	100%	48.00
מרפסות גג	206.88	20%	41.38
סגירת מרפסות מקורות (4 דירות בכל קומה, 4 מ"ר מרפסת)	48.00	30%	14.40
יתרת ז"ב עיקריות למימוש מגורים (705 מ"ר קיים - 788 מ"ר מוקנה)	83.00	20%	16.60
אומדן ההשבחה בשטח אקוו' לפני התאמות			**120.38**
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			1.12 ₪
מקדם התאמה לבינוי קיים			70%
סה"כ השבחה			**94.37** ₪
היטל השבחה (50%)			**47.19** ₪

חלקה 883:

מצב חדש - תכנית 340ג'			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח מגרש			500
סה"כ זכויות בניה 120% (ללא מדרגות)			564.00
חדרי גג - 3 דירות	36.00	100%	36.00
מרפסות גג	137.99	20%	27.60
סגירת מרפסות מקורות (3 דירות בכל קומה, 4 מ"ר מרפסת)	36.00	30%	10.80
יתרת ז"ב עיקריות למימוש מגורים (489 מ"ר קיים - 564 מ"ר מוקנה)	75.00	20%	15.00
אומדן ההשבחה בשטח אקוו' לפני התאמות			**89.40**
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			1.12 ₪
מקדם התאמה לבינוי קיים			70%
סה"כ השבחה			**70.09** ₪
היטל השבחה (50%)			**35.04** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

חלקה 884:

מצב חדש - תכנית 340ג'			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח מגרש	714		
סה"כ זכויות בניה 130% (ללא מדרגות)	832.20		
חדרי גג - 4 דירות	48.00	100%	48.00
מרפסות גג	213.20	20%	42.64
סגירת מרפסות מקורות (4 דירות בכל קומה, 4 מ"ר מרפסת)	48.00	30%	14.40
יתרת ז"ב עיקריות למימוש מגורים (724 מ"ר קיים - 832 מ"ר מוקנה)	108.20	20%	21.64
אומדן ההשבחה בשטח אקוו' לפני התאמות			**126.68**
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			1.12 ₪
מקדם התאמה לבינוי קיים			70%
סה"כ השבחה			**99.32** ₪
היטל השבחה (50%)			**49.66** ₪

תכנית רג/340/ג/1

חלקה 881:

מצב קודם			
תאור			**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 2 יח"ד שלא מימשו + מרפסות גג			43.13
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב הקודם			**43.13**
מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 2 יח"ד שלא מימשו	46.00	100%	46.00
מרפסת גג	73.67	20%	14.73
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**60.73**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			17.60
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			250 ₪
מקדם התאמה נוסף לבינוי חדש על ישן (מתחשב בעליות הקיימות בשני המצבים)			80%
סה"כ השבחה			**3,520** ₪
היטל השבחה (50%)			**1,760** ₪

חלקה 882:

מצב קודם			
תאור			**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 4 יח"ד + מרפסות גג			89.38
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב הקודם			**89.38**
מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 4 יח"ד	92.00	100%	92.00
מרפסת גג	162.88	20%	32.58
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**124.58**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			35.20
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			250 ₪
מקדם התאמה נוסף לבינוי חדש על ישן (מתחשב בעליות הקיימות בשני המצבים)			80%
סה"כ השבחה			**7,040** ₪
היטל השבחה (50%)			**3,520** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

חלקה 883:

מצב קודם			
תאור			**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 3 יח"ד + מרפסות גג			63.60
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב הקודם			**63.60**
מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 3 יח"ד	69.00	100%	69.00
מרפסת גג	104.99	20%	21.00
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**90.00**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			26.40
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 250
מקדם התאמה נוסף לבינוי חדש על ישן (מתחשב בעליות הקיימות בשני המצבים)			80%
סה"כ השבחה			**₪ 5,280**
היטל השבחה (50%)			**₪ 2,640**

חלקה 884:

מצב קודם			
תאור			**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 4 יח"ד + מרפסות גג			90.64
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב הקודם			**90.64**
מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
חדרי גג - 4 יח"ד	92.00	100%	92.00
מרפסת גג	169.20	20%	33.84
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**125.84**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			35.20
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 250
מקדם התאמה נוסף לבינוי חדש על ישן (מתחשב בעליות הקיימות בשני המצבים)			80%
סה"כ השבחה			**₪ 7,040**
היטל השבחה (50%)			**₪ 3,520**

תכנית רג/מק/340/ג/11:

תחשיב השבחה תכנית רג/מק/340/ג/11			
תחשיב ההשבחה - חלקה 881			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מק' אקוו'**	**שטח אקוו'**
שטח החלקה	504		
זכויות בניה נוספות - 16%	80.64	100%	80.64
מקדם דחייה למימוש הזכויות			50%
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 4,000
השבחה			**₪ 161,280**
היטל השבחה			**₪ 80,640**
תחשיב ההשבחה - חלקה 882			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מק' אקוו'**	**שטח אקוו'**
שטח החלקה	680		
זכויות בניה נוספות - 16%	108.80	100%	108.80
מקדם דחייה למימוש הזכויות			50%
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 4,000
השבחה			**₪ 217,600**
היטל השבחה			**₪ 108,800**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תחשיב ההשבחה - חלקה 883			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מק' אקוו'**	**שטח אקוו'**
שטח החלקה	500		
זכויות בניה נוספות - 16%	80.00	100%	80.00
מקדם דחייה למימוש הזכויות			50%
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 4,000
השבחה			**₪ 160,000**
היטל השבחה			**₪ 80,000**

תחשיב ההשבחה - חלקה 884			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מק' אקוו'**	**שטח אקוו'**
שטח החלקה	714		
זכויות בניה נוספות - 16%	114.24	100%	114.24
מקדם דחייה למימוש הזכויות			50%
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 4,000
השבחה			**₪ 228,480**
היטל השבחה			**₪ 114,240**

תכנית רג/מק/340/ג/19 :

תחשיב השבחה תכנית רג/מק/340/ג/19			
חלקה 881			
מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
המרת שטח שירות לשטח עיקרי	48.00	100%	48.00
מקדם דחייה למימוש הזכויות (6 שנים, 6%)			70%
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,400
סה"כ השבחה			**₪ 148,888**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 74,444**
חלקה 882			
מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
המרת שטח שירות לשטח עיקרי	48.00	100%	48.00
מקדם דחייה למימוש הזכויות (6 שנים, 6%)			70%
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,400
סה"כ השבחה			**₪ 148,888**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 74,444**
חלקה 883			
מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
המרת שטח שירות לשטח עיקרי	48.00	100%	48.00
מקדם דחייה למימוש הזכויות (6 שנים, 6%)			70%
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,400
סה"כ השבחה			**₪ 148,888**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 74,444**
חלקה 884			
מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
המרת שטח שירות לשטח עיקרי	48.00	100%	48.00
מקדם דחייה למימוש הזכויות (6 שנים, 6%)			70%
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,400
סה"כ השבחה			**₪ 148,888**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 74,444**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תכנית רג/340/ג/21 :

תחשיב השבחה תכנית רג/340/ג/21			
חלקה 881			
זכויות מצב קודם			
תאור	**שטח מ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח 2 חדרי יציאה לגג בבניין חדש	46.00	100%	46.00
יתרת שטחי מרפסות	111.09	20%	22.22
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב קודם			**68.22**
זכויות מצב חדש			
תאור	**שטח מ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטחי בניה אפשריים במפלס הגג - מגבלת 50% משטחי מגורים	68.54	100%	68.54
מרפסת גג	88.54	20%	17.71
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**86.25**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			18.04
מק' השבחה (כמפורט בתכניות קודמות)			70%
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,400
סה"כ השבחה			**₪ 55,548**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 27,774**
חלקה 882			
זכויות מצב קודם			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח 2 חדרי יציאה לגג בבניין חדש	46.00	100%	46.00
יתרת שטחי מרפסות	149.47	20%	29.89
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב קודם			**75.89**
זכויות מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטחי בניה אפשריים במפלס הגג - מגבלת 50% משטחי מגורים	82.73	100%	82.73
מרפסת גג	112.73	20%	22.55
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**105.28**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			29.39
מק' השבחה (כמפורט בתכניות קודמות)			70%
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,400
סה"כ השבחה			**₪ 90,511**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 45,255**
חלקה 883			
זכויות מצב קודם			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח 2 חדרי יציאה לגג בבניין חדש	46.00	100%	46.00
יתרת שטחי מרפסות	110.00	20%	22.00
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב קודם			**46.00**
זכויות מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטחי בניה אפשריים במפלס הגג - מגבלת 50% משטחי מגורים	68.00	100%	68.00
מרפסת גג	88.00	20%	17.60
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**85.60**
סיכום ההשבחה			

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

השבחה במ"ר אקוויוולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			39.60
מק' השבחה (כמפורט בתכניות קודמות)			70%
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,400
סה"כ השבחה			**₪ 121,968**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 60,984**
חלקה 884			
זכויות מצב קודם			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח 2 חדרי יציאה לגג בבניין חדש	46.00	100%	46.00
יתרת שטחי מרפסות	157.74	20%	31.55
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם			**77.55**
זכויות מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטחי בניה אפשריים במפלס הגג - מגבלת 50% משטחי מגורים	86.87	100%	86.87
מרפסת גג	116.87	20%	23.37
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			**110.24**
סיכום ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוויוולנטי (מצב חדש פחות מצב קודם)			32.70
מק' השבחה (כמפורט בתכניות קודמות)			70%
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,400
סה"כ השבחה			**₪ 100,704**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 50,352**

תכנית רג/340/ג/15:

השבחה לתכנית רג/340/ג/15			
חלקה 881			
מצב חדש			
מהות	**שטח / צפיפות**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
מס' יח"ד		10.08	
מס' יח"ד (מעוגל)		10.00	
שטח מחסן דירתי	6.00	80%	4.80
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			**48.00**
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,400
מק' השבחה (כמפורט בתכניות קודמות)			70%
סה"כ השבחה			**₪ 147,840**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 73,920**
חלקה 882			
מצב חדש			
מהות	**שטח / צפיפות**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
מס' יח"ד		13.60	
מס' יח"ד (מעוגל)		13.00	
שטח מחסן דירתי	6.00	80%	4.80
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			**62.40**
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,400
מק' השבחה (כמפורט בתכניות קודמות)			70%
סה"כ השבחה			**₪ 192,192**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 96,096**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

חלקה 883			
מצב חדש			
מהות	**שטח / צפיפות**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
מס' יח"ד			10.00
מס' יח"ד (מעוגל)			10.00
שטח מחסן דירתי	6.00	80%	4.80
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**48.00**
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,400
מק' השבחה (כמפורט בתכניות קודמות)			70%
סה"כ השבחה			**₪ 147,840**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 73,920**
חלקה 884			
מצב חדש			
מהות	**שטח / צפיפות**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
מס' יח"ד			14.28
מס' יח"ד (מעוגל)			14.00
שטח מחסן דירתי	6.00	80%	4.80
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**67.20**
שווי למ"ר מבונה כמפורט דלעיל			₪ 4,400
מק' השבחה (כמפורט בתכניות קודמות)			70%
סה"כ השבחה			**₪ 206,976**
היטל השבחה - ללא מימושי עבר (50%)			**₪ 103,488**

תכנית מס' 506-0222778 (רג/1591):

מצב קודם				
תאור				**היקף הבינוי**
שטח בנוי בהיתר (כמפורט דלעיל) - חלקה 881				505.00
שטח בנוי בהיתר (כמפורט דלעיל) - חלקה 882				705.00
שטח בנוי בהיתר (כמפורט דלעיל) - חלקה 883				489.00
שטח בנוי בהיתר (כמפורט דלעיל) - חלקה 884				724.00
סה"כ שטחי בניה בנויים במקרקעין				2,423.0
שווי מ"ר בנוי מתואם למקרקעין שבנדון (ללא פוט' תכנוני) - מקדם 90%				**₪ 20,000**
שווי המקרקעין הבנויים במצב הקודם				**₪ 48,460,000**
מצב חדש				
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי אקוו'**
שטח מגרש מאוחד מס' 701			2,171	
שטח מבוקש למסחר (כולל העמסה של 20% שירות)	240.04	100%	₪11,000	₪ 2,640,396
שטח עיקרי מבוקש למגורים (ללא ממ"ד, מגלם מרפסות)	11,377	100%	₪9,000	₪ 102,392,910
מטלה ציבורית - גן ילדים (מגלם חצר וחניות)	263	100%	- ₪9,000	-₪ 2,364,840
מקדם הפחתה לגודל / שימושים				95.0%
דחייה למימוש התכנית (3 שנים, 6%)				84.0%
שימוש ביניים (3% מערכי השווי הבנויים, 3 שנים)				₪ 3,886,025
סה"כ שווי חדש (מגרש בדחייה בתוספת שימוש ביניים לתקופת הדחייה)				**₪ 81,892,303**
סיכום ההשבחה				
שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם (4 חלקות)				**₪ 48,460,000**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש מגרש 701	**81,892,303** ₪
אומדן ההשבחה למימוש החלקי המבוקש (מצב חדש פחות מצב קודם)	**33,432,303** ₪
היטל השבחה (50%)	**16,716,151** ₪

תכנית מס' 506-0542225 (רג/1591/א) :

מצב חדש	
תאור	**תחשיבים**
שווי המגרש במגבלת בניה במצב התכנוני הקודם (בתוספת 3% התאמה לזמן)	84,349,072 ₪
מקדם השבחה לשחרור הזמינות	16%
אומדן ההשבחה לתכנית שבנדון	**13,495,851** ₪
היטל ההשבחה (מחצית ההשבחה)	**6,747,926** ₪

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשת

תחשיב תכנית רג/340/ג

תחשיב תכנית רג/340/ג			
תחשיב ההשבחה - חלקות 881 ו- 882			
שטח החלקה ברוטו במ"ר			1,184
שטח להפקעה לטובת דרך			108
שטח החלקה נטו במ"ר			**1,076**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
זכויות בניה בשיעור של 130% (בניכוי ח. מדרגות)	1,303	100%	1,303
חדרי גג שלא מומשו (6 יח"ד * 12 מ"ר)	72	130%	93.6
סה"כ זכויות בניה במצב החדש במ"ר אקו'			**1,396**
מצב קודם			
שטח הדירות הבנויות בהתאם למודד במ"ר			**1,234**
סה"כ זכויות בניה במצב הקודם במ"ר אקו'			**1,234**
תחשיב ההשבחה - חלקות 881 ו- 882			
השבחה במ"ר			**162**
מקדם דחיה (40 שנים, 6%)			9.7%
שווי מ"ר מבונה ב- $			$180
שע"ח			0.0056 ₪
סה"כ השבחה			**15.91** ₪
היטל השבחה			**7.96** ₪
תחשיב ההשבחה - חלקות 883 ו- 884			
שטח החלקה ברוטו במ"ר			1,214
שטח להפקעה לטובת דרך			117
שטח החלקה נטו במ"ר			**1,097**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
זכויות בניה בשיעור של 130% (בניכוי ח. מדרגות)	1,330	100%	1,330
חדרי יציאה לגג (7 יח"ד * 12 מ"ר)	84	130%	109.2
סה"כ זכויות בניה במצב החדש במ"ר אקו'			**1,439**
מצב קודם			
שטח הדירות הבנויות בהתאם למודד במ"ר			**1,207**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

סה"כ זכויות בניה במצב הקודם במ"ר אקו'	**1,207**
תחשיב ההשבחה - חלקות 881 ו- 882	
השבחה במ"ר	**232**
מקדם דחיה (40 שנים, 6%)	9.7%
שווי מ"ר מבונה ב- $	$180
שע"ח	₪ 0.0056
סה"כ השבחה	₪ **22.76**
היטל השבחה	₪ **11.38**

<u>תחשיב תכנית רג/340/ג/1</u>

<u>תחשיב תכנית רג/340/ג/1</u>			
תחשיב ההשבחה - חלקות 881 ו- 882			
שטח החלקה ברוטו במ"ר			1,184
שטח להפקעה לטובת דרך			108
שטח החלקה נטו במ"ר			**1,076**
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
תוספת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג (11 מ"ר * 6 חדרי יציאה)	66	100%	66
השבחה במ"ר			**66**
מקדם דחיה (35 שנים, 6%)			13.01%
שווי מ"ר מבונה ב- $			$240
שע"ח			₪ 0.9080
סה"כ השבחה			₪ **1,871**
היטל השבחה			₪ **936**
תחשיב ההשבחה - חלקות 883 ו- 884			
שטח החלקה ברוטו במ"ר			1,214
שטח להפקעה לטובת דרך			117
שטח החלקה נטו במ"ר			**1,097**
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
תוספת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג (11 מ"ר * 7 חדרי יציאה)	77	100%	77
השבחה במ"ר			**77**
מקדם דחיה (35 שנים, 6%)			13.0%
שווי מ"ר מבונה ב- $			$240
שע"ח			₪ 0.9080
סה"כ השבחה			₪ **2,183**
היטל השבחה			₪ **1,092**

<u>תחשיב תכנית רג/340/ג/11</u>:

<u>תחשיב תכנית רג/340/ג/11</u>			
תחשיב ההשבחה - חלקות 881 ו- 882			
שטח החלקה ברוטו במ"ר			1,184
שטח להפקעה לטובת דרך			108
שטח החלקה נטו במ"ר			**1,076**
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
תוספת זכויות בשיעור של 16%	172	100%	172
השבחה במ"ר			**172**
מקדם דחיה (19 שנים, 6%)			33.05%
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,500
סה"כ השבחה			₪ **199,154**
היטל השבחה			₪ **99,577**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תחשיב ההשבחה - חלקות 883 ו- 884			
1,214	שטח החלקה ברוטו במ"ר		
117	שטח להפקעה לטובת דרך		
1,097	**שטח החלקה נטו במ"ר**		
סה"כ	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר**	**מהות**
175.52	100%	176	תוספת זכויות בשיעור של 16%
176	השבחה במ"ר		
33.05%	מקדם דחיה (19 שנים, 6%)		
90%	מקדם הפחתה למורכבות משפטית (פולש)		
₪ 3,500	שווי מ"ר מבונה		
₪ **182,737**	**סה"כ השבחה**		
₪ **91,368**	**היטל השבחה**		

<u>תחשיב תכנית רג/340/ג/19</u> :

<u>תחשיב תכנית רג/340/ג/19</u>			
תחשיב ההשבחה - חלקות 881 ו- 882			
1,184	שטח החלקה ברוטו במ"ר		
108	שטח להפקעה לטובת דרך		
1,076	**שטח החלקה נטו במ"ר**		
סה"כ	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר**	**מהות**
96	100%	96	המרת שטח שירות לשטח עיקרי (12 מ"ר * 4 קומות* 2 בניינים)
96	השבחה במ"ר		
41.73%	מקדם דחיה (15 שנים, 6%)		
₪ 3,940	שווי מ"ר מבונה ב- ₪		
₪ **157,826**	**סה"כ השבחה ב-** ₪		
₪ **78,913**	**היטל השבחה**		
תחשיב ההשבחה - חלקות 883 ו- 884			
1,214	שטח החלקה ברוטו במ"ר		
117	שטח להפקעה לטובת דרך		
1,097	**שטח החלקה נטו במ"ר**		
סה"כ	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר**	**מהות**
96	100%	96	המרת שטח שירות לשטח עיקרי (12 מ"ר * 4 קומות* 2 בניינים)
96	השבחה במ"ר		
41.73%	מקדם דחיה (15 שנים, 6%)		
90%	מקדם הפחתה למורכבות משפטית (פולש)		
₪ 3,940	שווי מ"ר מבונה		
₪ **142,044**	**סה"כ השבחה**		
₪ **71,022**	**היטל השבחה**		

<u>תחשיב ההשבחה תכנית רג/340/ג/15</u>

<u>תחשיב ההשבחה תכנית רג/340/ג/15</u>			
תחשיב ההשבחה - חלקות 881 ו- 882			
1,184	שטח החלקות ברוטו במ"ר		
108	שטח להפקעה לטובת דרך		
1,076	**שטח החלקות נטו במ"ר**		
19.37	-	-	מס' יח"ד בהתחשב בצפיפות של 9 יח"ד/500 מ"ר
19.00	-	-	**מס' יח"ד , במעוגל**
סה"כ	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר**	**מהות**
46	40%	114	שטחי מחסנים דירתיים (6 מ"ר * 19 יח"ד)
46	השבחה במ"ר		
44.23%	מקדם דחיה (14 שנים, 6%)		
₪ 3,940	שווי מ"ר מבונה		
₪ **79,466**	**סה"כ השבחה**		

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

היטל השבחה				**39,733** ₪
תחשיב ההשבחה - חלקות 883 ו- 884				
שטח החלקה ברוטו במ"ר				1,214
שטח להפקעה לטובת דרך				117
שטח החלקה נטו במ"ר				**1,097**
מס' יח"ד בהתחשב בצפיפות של 9 יח"ד/500 מ"ר	-	-		19.75
מס' יח"ד , במעוגל	-	-		**20.00**
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**	
שטחי מחסנים דירתיים (6 מ"ר * 20 יח"ד)	120	40%	48	
השבחה במ"ר			**48**	
מקדם דחיה (14 שנים, 6%)			44.23%	
מקדם הפחתה למורכבות משפטית (פולש)			90%	
שווי מ"ר מבונה			3,940 ₪	
סה"כ השבחה			**75,283** ₪	
היטל השבחה			**37,642** ₪	

<u>תכניות רג/1591 ו- רג/1591/א</u>

השבחה תכניות רג/1591 ו- רג/1591/א			
שווי המצב הקודם			
שווי הבינוי הקיים			
חלקה	**שטח בנוי בהתאם למדידה**	**שווי למ"ר בנוי**	**סך השווי הבנוי**
881+882	1,234.02	26,000 ₪	32,084,520 ₪
883+884	1,207.05	26,000 ₪	31,383,300 ₪
סה"כ	2,441.07		**63,467,820** ₪
סה"כ שווי המצב הקודם			**63,467,820** ₪
שווי המצב החדש			
רכיב המגורים			
מהות			**סה"כ**
סה"כ יח"ד בפרויקט			152
דירות יזם			109
דירות בעלים			43
סה"כ שטח עיקרי למגורים (יזם+בעלים)			11,377
שווי מ"ר מבונה למגורים			8,300 ₪
סה"כ שווי רכיב המגורים			94,429,017 ₪
סה"כ			**94,429,017** ₪
הפחתה לעירוב שימושים, גודל/היקף			90%
סה"כ שווי רכיב המגורים			**84,986,115** ₪
רכיב המסחר			
מהות			**סה"כ**
שטח ברוטו למסחר (העמסה 20%)			240
שווי מ"ר מבונה למסחר			11,000 ₪
סה"כ שווי רכיב המסחר			**2,640,000** ₪
סה"כ שווי גולמי			**87,626,115** ₪
אומדן מטלה ציבורית			-2,854,050₪
תשלום דייר מוגן בהתאם להסכם ביהמ"ש			-1,575,991₪
תשלום הקמת עוגנים למגרשים הגובלים			-187,040₪
עלויות הריסה (2,685.18 מ"ר * 300 ₪/מ"ר)	2,685.18		-805,553₪
סה"כ			**82,203,481** ₪
מקדם דחיה לזמינות (5 שנים, i=6%)	74.73%		61,427,223 ₪
מקדם הפחתה בגין אי וודאות, מושעא ופינוי פולש	85.00%		52,213,140 ₪
סה"כ שווי המצב החדש			**52,213,140** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תחשיב	
סה"כ שווי המצב החדש	₪ 52,213,140
סה"כ שווי המצב הקודם	₪ 63,467,820
סה"כ ההשבחה	-
השבחה המיוחסת לתכנית רג/1591 בשיעור של 95%	-
היטל השבחה	**-**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440