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

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6204 חלקות 302,303

רחוב המקור 4-6

שכונת נחלת גנים, רמת גן

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

תאריך: 29 מאי, 2025
מספר מינוי: 1836-2024
מספרנו: 569. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, חב' אביב במקור בע"מ
באמצעות השמאים, רפאל קונפורטי ותמיר ורמוכת
בדוא"ל koni@krs-realestate.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רמת גן
באמצעות השמאים, יונתן לוי וניל בן אמו
בדוא"ל yonatan.levi30@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6204 חלקות 302,303
רחוב המקור 6-4
שכונת נחלת גנים, רמת גן

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 03/02/2025 נערך דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים. שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

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

1.2. מהות ההשבחה: אישורן של תוכניות רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3, רג/340/ג/11, רג/340/ג/19, רג/340/ג/21 ו-רג/340/ג/15, רג/340/ג/2/3 רג/1756 – מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. <u>מועדים קובעים לשומה:</u>

2.1. 11/01/1980 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית רג/340.

2.2. 29/08/1980 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית רג/340/ג.

2.3. 14/04/1985 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית רג/340/ג/1.

2.4. 23/10/1992 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית רג/340/ג/3.

2.5. 19/02/2001 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית רג/340/ג/11.

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

2.6. 12/12/2005 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית רג/ג/340/19.

2.7. 27/01/2006 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית רג/ג/340/21.

2.8. 03/03/2006 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית רג/ג/340/15.

2.9. 20/08/2008 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית רג/ג/340/2/3.

2.10. 21/03/2020 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית רג/1756[1].

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 15/11/2024 ע"י החתומה מטה.

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות: קרקע עליה 2 בניינים בבניה רוויה ותיקה המיועדים להריסה ובניית בנין מגורים

גוש: 6204

חלקה: 302 ; 303

שטח החלקה: 659 מ"ר[2] ; 607 מ"ר[3]

זכויות משפטיות: בעלות

מיקום: רחוב המקור 6-4, שכונת נחלת גנים, רמת גן.

[1] בסעיף 119 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 נקבע: "תחילתה של תכנית שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון". מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתכנית הינו בתום חמישה עשר ימים מיום הפרסום בעיתון (ביום 06/03/2020), דהיינו 21/03/2020.
[2] עפ"י העתק רישום מפנס הזכויות.
[3] עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים.

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

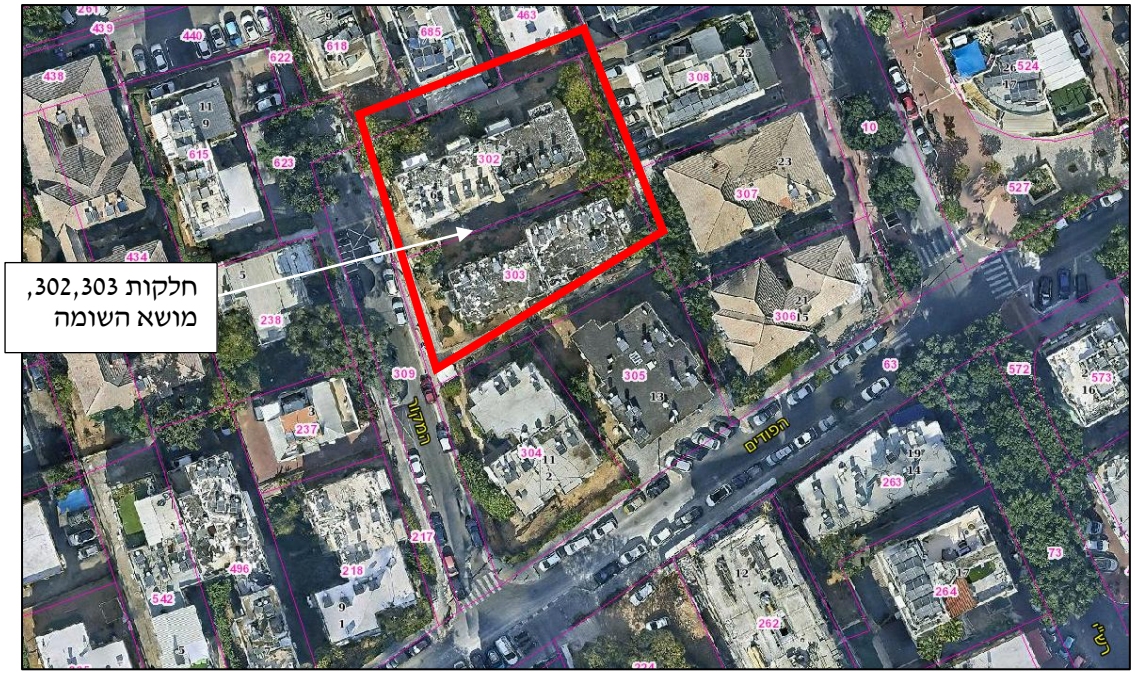
5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. במקרקעין מהווים את מושא השומה ממוקמים בחלק המערבי של שכונת "נחלת גנים", שבצפון העיר רמת גן.

5.2. רח' המקור מהווה רחוב פנימי וצר, ללא מוצא, המתחבר לרח' הפודים מדרום.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



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

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 302 בגוש 6204 בשטח רשום של 659 מ״ר, עליה בנוי בית מגורים ותיק בבניה רוויה בן 3 קומות, הכולל 12 יח״ד.

6.2. חלקה 303 בגוש 6204 בשטח רשום של 607 מ״ר, עליה בנוי בית מגורים ותיק בבניה רוויה בן 3 קומות, הכולל 12 יח״ד.

6.3. גבולות שתי החלקות הינן כדלקמן:

מצפון – מבני מגורים בבניה רוויה.

מדרום – מבני מגורים בבניה רוויה.

ממזרח – מבני מגורים בבניה רוויה.

ממערב – חזית לרחוב המקור ומעברו בתי מגורים בבניה רוויה.

6.4. הנכסים מושא השומה מהווים חטיבת קרקע עליה בנויים 2 בתי מגורים בבניה ותיקה המיועדים להריסה ובמקומם ייבנה בניין מגורים בן 16 קומות מעל 4 קומות מרתף, הכולל 72 יח״ד.

תמונת חזית המבנים לרחוב המקור



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

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן יוצגו תוכניות רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **רג/222,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1199 מיום 22/08/1965.

להלן זכויות הבניה המותרות באזור מגורים זה:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.

שטח בניה מקסימלי - 32% לקומה.

גובה מקסימלי - 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

מס' יח"ד - 9 יח"ד במגרש מינימלי של 500 מ"ר.

שטח חדר המדרגות לא ייכלל באחוזי הבניה.

7.2. תכנית **רג/340**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979.

עפ"י תשריט התכנית החלקה מסווגת בייעוד מגורים ג'.

תכליות אזור מגורים ג':

בתים חד/דו משפחתיים, משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית, מלאכות המעסיקות את בני המשפחה הגרים בדירה, כתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק, או לכל הפרעה אחרת וכתנאי נוסף לא ישתמשו במכונות מונעות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומת מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבניין. מוסך או סככה למכוניות פרטיות, נספחים, באישור מיוחד – חנות מזון לשרות צרכי היום-יומיים של תושבי המקום.

בתי מגורים, בתים טוריים בעלי חזית אחידה, מועדונים חברתיים ללא נגינה, בתי מלון ופנסיונים עד 10 חדרים, ספריה, תערוכה לצרכי אומנות, בתנאי שיסודר בדירה פרטית ושלא יציגו סחורות או פרסומות, מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבנין, בית מנוחה לזקנים, מעבדות שאינן גורמות רעש, ריח רע, לכלוך או התקהלות הגורמת מטרד, באישור מיוחד – גן ילדים או מעון, מרפאה או טיפת חלב, בהסכמת הועדה המחוזית – בנין ציבורי.

להלן זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי –	500 מ"ר		
רוחב חזית –	18 מ"ר		
מס' יח"ד למגרש מינימלי –	1	;	2
אחוזי בניה קומה א' –	32%	;	22%
קומה עליונה –	32%	;	33%
מס' קומות –	3 + ק"ע	;	2 + ק"ע או 3 קומות

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מרפסת לכל קומה – 11 מ״ר

מס׳ יח״ד למגרש מינימלי – 9 ; 8

קוי בנין - 5 מ׳ אחורי

באזור מגורים ג׳ ניתן להקים בניין בו 4 קומות בתנאים – 26% לקומה, מרווחים של 3.5 מ׳ לצדדים, 5 מ׳ לאחרו ועד 2 מ׳ יותר מהמסומן בתשריט לחזית, שטח מגרש מינימלי 600 מ״ר ו-2 יח״ד בקומה. ברחובות שסומנו בקו אדום יותרו 3 קומות ברחובות שסומנו בקו כחול יותרו 4 קומות. ברחובות שלא סומנו ניתן 3 או 4 בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

הועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה ע״ח המרפסות באותה קומה.

7.3. תכנית **רג/340/ג**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14/08/1980.

מטרת התכנית: קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות; סגירת מרפסות; קביעת תקן למרפסות שירות ומסתורי כביסה; קביעת יציאת על גגות הבתים; קביעת מרתפים ושימושים; הצמדת מקומות חניה באזורים השונים; שינוי להוראות תכנית המתאר רג/340 לעניין עירובי שימושים באזורי מגורים; קביעת אחוזי בניה במקרים בהם בנוי בניין בן שתי קומות על מגרש שייעודו אזור מגורים ב׳ או ג׳; השלמת בניה לבניינים קיימים; הבלטת בניין מעל לקומת הכניסה מעבר לקווי הבניין.

אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה במגרש, תותר באישור מיוחד של הועדה המקומית הבלטת הבניין במרווח קדמי ואחורי עד 1.4 מ׳ וזאת מעל לקומת הכניסה.

להלן זכויות הבניה:

במגרש מינ׳ בשטח 500 מ״ר – תותר הקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומה מפולשת בשטח של 40% לקומה, מס׳ דירות למגרש מינ׳ 9.

לחילופין, בבינוי של קומת קרקע חלקית ניתן לבנות ק״ק בניצול 28% ומעליה שתי קומות בנות 44% כ״א, 8 יח״ד למגרש מינ׳.

שטח מגרש מינימלי – 600 מ״ר

אחוזי בניה – 32.5%

מס׳ דירות מקסימלי – 8

קווי בנין – 3.5 לצדדים ו-5 מ׳ לאחור

מס׳ קומות – 4 + ק״ע

תותר הקמת חדר יציאה לגג/ עליית גג בשטח 12 מ״ר ליח״ד.

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

7.4. תכנית **רג/340/ג/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29/03/1985.

התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלהם אינה משמשת למגורים.

בהתאם להוראות התכנית הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר היתר בניה לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ״ר לכל דירה עליונה בתנאים.

7.5. תכנית **רג/340/ג/3**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 מיום 08/10/1992.

באזורי מגורים ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת כשטחי שרות שלא למגורים לפי גודל בקומה הטיפוסית.

ניתן יהיה להקים קומת מרתף לפי גודל הקומה הטיפוסית לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו׳, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לפי שטח של עד 6 מ״ר לדירה.

7.6. תכנית **רג/340/ג/6**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4413 מיום 28/05/1996.

התכנית קובעת צפיפות של 9 יח״ד באחוזי גמורים ג׳ במגרשים בשטח 500 מ״ר ומעל 600 מ״ר כאשר סך הזכויות יהיו עדיין בשיעור 130%. בנוסף נקבע מגרש מינימלי בשטח 450 מ״ר באזורי מגורים ב׳ וג׳.

7.7. תכנית **רג/340/ג/11**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4972 מיום 15/03/2001

ברחובות ברוחב של 12 מ׳ ויותר, התכנית מאפשרת תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכניות קודמות (או בהליך של הקלה ברחוב צר יותר).

ניוד זכויות מקומה לקומה באזורי מגורים ב׳ וג׳.

הגבהת גובה קומה מפולשת מ-2.2 מ׳ ל-3 מ׳.

גובה המבנים על הגג יהיה עפ״י גובה קומה טיפוסית.

מיצוי כל ההקלות לתוספת זכויות בניה (6% שיפור תכנון, 5% עבור מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת).

שטח המבנים על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג ולא יקטן מ-75 מ״ר עיקרי. הבניה תהיה בנסיגה של 2 מ׳ לחזית ו-1.5 מ׳ לצדדים ולאחור.

בבניינים קיימים היתר הבניה יהיה מותנה בהסכמת בלי הזכויות, שיפוץ הבניין, התקנת מעלית ובדיקה קונסטרוקטיבית של המבנה ע״י מהנדס בנין רשום.

7.8. תכנית **רג/מק/340/ג/19**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 5462 מיום 27/11/2005.

מטרת התכנית: להתיר הוספת שטחי שירות.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הוראות בניה: ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית בהיתרים) התשנ"ב 1992, להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות.

7.9. תכנית **רג/340/ג/21**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מיום 12/01/2006.

מטרת התוכנית:

1. להתיר בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר לחדר במקום 23 מ"ר חדרי יציאה לגג שהיו מותרים עפ"י התוכנית הראשית.

2. להתיר בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר או 30% משטח הגג לחדר עפ"י הקטן מבניהם במקום 12 מ"ר שהיו מותרים עפ"י התוכנית הראשית.

3. קביעת הוראות לבניית מצללות על גגות בנינים ומרפסות גג.

4. קביעת הוראות להגבהת רום הגג מ- 5.5 ל- 6.5 מ' בבניינים עם גג משופע.

5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה להרחבה ו/או לבניית חדרי יציאה לגג.

6. קביעת הוראות בדבר מיקום והיקף שטח משותף לכל דיירי הבניין, בגג הבניין, להתקנת מתקנים טכניים וזכות מעבר חופשי אליהם.

הגובה הפנימי בקומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית.

7.10. תכנית **רג/340/ג/15**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מיום 16/02/2006.

מטרת התכנית: קביעת הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים.

הוראות בניה:

בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורים א, א-1 למיניהם ואזורי מגורים בהם הוגדרו מחסנים בתכניות המפורטות) ניתן יהיה לבנות מחסנים עפ"י החלופות כדלקמן:

1. ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו, לכל יחידת דיור בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתוסף לשטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, ללא שינוי בקווי בנין ובמס' קומות.

2. ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר נטו ליחידת דיור. 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 בניין ובמס' קומות.

3. 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

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

שירות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.

7.11. תכנית **רג/340/ג/21/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5561 מיום 30/07/2006.

הועדה ועדה 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 בבנין, ללא שינוי בקווי בנין ובמס' קומות בהתאם להנחיות אדר' העיר.

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

7.12. תמ"א 1/38/א, **אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007.**

מטרת התכנית – לשנות את הוראות התכנית העיקרית בנושאים הבאים: הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו, וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.13. תכנית **רג/מק/340/ג/2/3,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 ביום 05/08/2008.

מטרת התכנית: קביעת גובה קומת מרתף באזורי המגורים.

הוראות בניה:

בכל אזורי המגורים, למעט אזורי צמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש בתכנית מפורטת גובה קומת המרתף, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

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

מטרת התכנית בין היתר: קביעת הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 גם במקרה של הריסת המבנה ובנייתו מחדש.

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

מטרת התכנית בין היתר: קביעת הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 של 2.5 קומות והקלות נוספות, לרבות קו בניין של עד 2 מ' צדדי וחזיתי ו-3 מ' אחורי ולממ"ד במקרים מסוימים עד קו בניין 0 מגבול מגרש.

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

7.16. תמ"א 38/3/א, **אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016.**

מטרת התכנית בין היתר: קביעת אופן חישוב תוספת הזכויות הבניה בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה "שטחי הבניה המרביים שיותרו מעבר לקבוע בתכניות מפורטות, יהיו בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים":

מבנים בני קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

מבנים בני 2 קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

מבנים בני 3 קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסית מורחבות.

מבנים בני 4 קומות – תוספת של 3.5 קומות טיפוסית מורחבות.

קומה טיפוסית הינה קומה מלאה בבניין ששטח הקומה כולל מרפסות מקורות ושטחי שירות.

סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: *"מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, 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."

7.17. תכנית **רג/1756 (מס' 506-0489682) המקור 4,6**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8719 מיום 03/03/2020.

תכנית לאיחוד החלקות למגרש אחד לצורך קביעת זכויות בניה והוראות בניה להריסת המבנים הקיימים ובניית מבנה בן 16 קומות למגורים הכולל 72 יח"ד.

בהתאם לתשריט התכנית החלקות סומנו כמגרש מס' 101 ביעוד מגורים ד'. בחזית לרחוב המקור, סומן שטח החלקות לטובת הרחבת הדרך.

מגורים ד' - שימושים:

- בקומת הקרקע יותרו שימושים ללובי, מועדון דיירים ושטחים לרווחת הדיירים, חדר עגלות ואופניים, מתקנים טכניים, חדר אשפה וכניסה לחניון תת קרקעי.
- בקומת הקרקע ייקבע שטח לצרכי ציבור למטרות חינוך, רווחה ותרבות. ככל שיקבע שימוש לגן ילדים תוקצה לו חצר.
- בקומות העליונות יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות למגורים ושטחים לרווחת הדיירים.
- בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות, חדר עגלות, מחסנים, שטחים טכניים ומאגר מים.
- יותרו מתקנים על הגג.

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

הוראות בינוי:

- במפלס קומת הכניסה ימוקמו השטחים לשימוש גן ילדים ויתווספו שטחי חצר כנדרש לפי הנחיות מחלקת החינוך בעריית רמת גן.
- יותרו מרתפים עד גבול מגרש בכפוף להוראות ביחס לחלחול.
- תותר הקמת מבנה בן 16 ק' מעל ק"ק גבוהה +ק' טכנית.
- לאורך חזיתות גן הילדים מעל החצר יבוצע קירוי בעומק מינ' של 2 מ' לצורך הגנה מפני נפילת חפצים תותר הבלטת הקירוי מעבר לקו הבניין עד לגבול המגרש. שטח הקירוי יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
- מס' יח"ד לא יעלה על 72. מתוכן, 20% יהיו דירות קטנות ששטחן לא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.
- לא יותרו דירות גן.
- תכסית תת קרקעית ועילית לא תעלה על 85% לצורכי חלחול מי נגר.
- גובה ק"ק לא תעלה על 4.5 מ' ברוטו, גובה קומה טיפוסית לא תעלה על 3.2 מ' ברוטו.
- גובה המבנה עד 60 מ' כולל מתקנים, עד 17 ק' כולל ק"ק.
- תותר הקמת 5 קומות מרתף לחניה עד גבולות המגרש בתכסית שלא תעלה על 85%.

חניה – החניה תוסדר בתחומי המגרש. תקן החניה למגורים לפי 1:1. בנוסף יותרו חניות לנכים ולגן הילדים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

זכויות בניה:

שטח המגרש –	1,230 מ"ר		
שימושים –	מגורים ד'	;	מבנים ומוסדות ציבור
שטח עיקרי –	5,716 מ"ר[4]	;	128 מ"ר
שטח שרות –	3,300 מ"ר	;	12 מ"ר
ש"ש תת קרקעי –	4,880 מ"ר		
תכסית –	85%		
מס' יח"ד –	72[5]		
גובה מבנה –	60 מ', 17 קומות מעל הקרקע ו-5 קומות מתחת לקרקע.		
קווי בניין –	5 מ' לצדדים ולאחור, 2 מ' לחזית		

מרפסת מעבור לשטח עיקרי – 864 מ"ר לפי 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.

[4] מתוכם 100 מ"ר למועדון דיירים.
[5] מתוכן 20% דירות קטנות בשטח עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מימוש התכנית – תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה כדין. במידה ולא יוצא היתר בניה למגורים מכח התכנית בתוך תקופה זו התכנית תתכלה ועל המגרשים יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו. בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות ובלבד שההחלטה תתקבל בתוך התקופה.

8. <u>תיק בניין:</u>

8.1. חלקה 302 :

8.1.1.היתר בניה מס' **1842** מיום 17/03/1950 לפיו הוקם בנין בן 3 קומות הכולל 12 דירות בנות 2 חדרים, נוחיות וחדר כביסה.

עפ"י תכנית היתר הבניה שטח כל קומה 227 מ"ר + 21 מ"ר מרפסות[6].

8.2. חלקה 303 :

היתר בניה מס' **1808** מיום 28/02/1950 לפיו הוקם בנין בן 3 קומות הכולל 12 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות.

עפ"י תכנית היתר הבניה שטח כל קומה 211.68 מ"ר + 18.6 מ"ר מרפסות.

8.3. מגרש 101 (חלקות 302 ו-303 יחד) :

8.3.1.החלטת ועדת המשנה בישיבתה מס' 2023001 מיום 10/01/2023 אושרה תכנית בקשה להיתר מס' 202001013.

זכויות בניה במגרש 101 :

תב"ע קובעת מגרש : רג/506-0489682 שטח מגרש מס' 101 : 1,230 מ"ר.

שטחי הפרשה לצרכי ציבור (מגרש 201) : 36 מ"ר

יעוד ראשי : מגורים ד' תכנית קובעת יעוד : רג/506-0489682

נתוני תכנון עיקריים :

מס' קומות- מעל מפלס הכניסה הקובעת : 17 = (ק.ק. + 16)

מס' קומות- מתחת לכניסה קובעת : 5

גובה מבנה מעל מפלס הכניסה הקובעת : 60 מ' (לרבות מתקנים טכניים)

גובה קומות : גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו, גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 2.3 מ' ברוטו.

גובה נטו קומת מרתף עליונה : עד 4.0 מ' (בחלקו עד 7.5 מ').

[6] 3.5 מ' * 1.5 מ' * 4 = 21 מ"ר.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

גובה נטו שאר קומות המרתף : עד 3.5 מ'.

מס' יח"ד : 72 (20% מתוכן דירות קטנות עד ל-75 מ"ר כולל ממ"ד).

שטח ממוצע עיקרי ליח"ד ללא מרפסות : 78 מ"ר.

תכסית קומת קרקע : 85% זכויות בניה.

שטחי מרפסות למזגנים ושטחי מסתורי כביסה יחושבו כשטח שירות.

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת:

למגורים ד- 5,716 מ"ר (כולל 100 מ"ר למועדון דיירים).

למבני ומוסדות ציבור : 128 מ"ר (יתווסף את שטח קירוי לחצר גן הילדים).

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת : למגורים ד- 3,300 מ"ר.

למבני ומוסדות ציבור : 12 מ"ר

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת : 4,880 מ"ר

שטח מרפסות : 864 מ"ר מרתפים

קו בניה למרתפים 0 מ'.

תכסית המרתפים לא תעלה על 85% קווי בניה : עפ"י תשריט.

מהות הבקשה:

הריסת שני מבני מגורים ובהם 24 יח"ד והקמת בניין בן 16 קומות מגורים מעל קומת הקרקע עם כיתת גן ילדים + קומה טכנית ובו 72 יח"ד מעל 4 קומות מרתף חניה + וקומת מרתף עליון חלקית למחסני דיירים, סה"כ 76 מקומות חניה הכולל לציבור, פיתוח שטח.

הבקשה אושרה בכפוף לתנאים.

8.3.2. היתר בניה מס' **2024365** מיום 10/11/2024 לפיו הותר להרוס שני מבני מגורים ובהם 24 יח"ד ולהקים בניין בן 16 קומות מגורים מעל קומת קרקע עם כיתת גן ילדים + קומה טכנית, ובו 72 יח"ד הכל מעל מרתף חניה בן 4 קומות מלאות + קומת מרתף עליונה חלקית למחסני דיירים, סה"כ 72 מקומות חניה למגורים + 2 מקמות חניה לנכים + 2 מקומות חניה לגני ילדים עירוניים וחניה לרכב דו גלגלי, הכולל זיקת הנאה ברמפה כניסה המשותפת לחלקות הפונות לרחובות הפודים ורש"י, פיתוח שטח.

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

להלן טבלת השטחים המופיעים בתכנית היתר הבניה:

שטח עיקרי (מ"ר)						שטח שרות (מ"ר)					
קומה	מגורים	ספורט ונופש	מוסדות חינוך	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק	חניה	אחסנה	סה"כ שרות
-4.00										739.04	67.15	961.33
-3.00										780.19	68.86	940.43
-2.00										780.64	68.47	926.44
-1.00										759.70	46.73	934.20
גלריה -1										174.51	139.91	668.24
קרקע		103.05	115.17			218.22			22.29		4.12	283.90
1.00	327.97				1.26	329.23	54.00	16.95				177.56
2.00	327.97				1.26	329.23	54.00	16.95				177.56
3.00	327.97				1.26	329.23	54.00	16.95				177.56
4.00	327.97				1.26	329.23	54.00	16.95				177.56
5.00	327.97				1.26	329.23	54.00	16.95				177.56
6.00	327.97				1.26	329.23	54.00	16.95				177.56
7.00	327.97				1.26	329.23	54.00	16.95				177.56
8.00	367.57				0.73	368.30	36.00	11.86				141.96
9.00	367.57				0.73	368.30	36.00	11.86				141.96
10.00	367.57				0.73	368.30	36.00	11.86				141.96
11.00	367.57				0.73	368.30	36.00	11.86				141.96
12.00	381.11				0.62	381.73	27.00	8.64				125.11
13.00	381.11				0.62	381.73	27.00	8.64				125.11
14.00	381.11				0.62	381.73	27.00	8.64				125.11
15.00	381.11				0.62	381.73	27.00	8.64				125.11
16.00	310.51			0.53	0.25	311.29	17.94	6.35				75.56
גג						-						93.66
גג עליון						-						
סה"כ	**5,601.02**	**103.05**	**115.17**	**0.53**	**14.47**	**5,834.24**	**647.94**	**207.00**	**22.29**	**3,234.08**	**395.24**	**7,194.96**

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

9. <u>מצב משפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 29/07/2024 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש: 6204

חלקה: 302

שטח חלקה: 659 מ״ר

החלקה בבעלות פרטיים בחלקים שונים.

קיימות חכירות על חלק מהבעלים.

קיימות הערות אזהרה לפי סעיף 126 על הימנעות מעשיית עסקה לטובת אביב במקור בע״מ.

9.2. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 29/07/2024 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש: 6204

חלקה: 303

שטח חלקה: 607 מ״ר

בחלקה 12 תתי חלקות הרשות ע״ש פרטיים.

רשומות על כל החלקות הערות אזהרה תמ״א 38 לטובת אביב במקור בע״מ.

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

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
	חלקה 302	חלקה 303	חלקה 302	חלקה 303
רג/340/ג	₪ 140.76	₪ 128.38	₪ 11.37	₪ 12.08
רג/340/ג/1	₪ 7,040	₪ 7,040	₪ 1,437.25	₪ 1,527.19
רג/340/ג'11	₪ 210,880	₪ 194,240	אין השבחה	אין השבחה
רג/340/ג'19	₪ 162,000	₪ 162,000	אין השבחה	אין השבחה
רג/340/ג/21	₪ 91,800	₪ 75,200	₪ 25,704	₪ 23,539
רג/340/ג/15	₪ 210,600	₪ 194,400	אין השבחה	אין השבחה
רג/1756	₪ 21,708,361		₪ 1,028,682	

10.1. עיקרי עמדת מר יונתן לוי ומר ניל בן אמו, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. מצב קודם – הובא בחשבון שטח הבנוי בפועל, הגבוה מזכויות הבניה.

חלקה 302 – 744 מ"ר כולל מרפסות

חלקה 303 – 689 מ"ר כולל מרפסות

10.1.2. **תכנית רג/340** – בהתאם לגודל המגרש והבנוי בקומת הקרקע, מהווה קומה מלאה ובנויה, ומצבו הפיזי של הנכס התכנית לא נמצאה כמשביחה.

10.1.3. **תכנית רג/340/ג:**

מהות ההשבחה – זכויות הבניה הוגדלו מ-120% ל-130% ותוספת חדרי יציאה לגג בשטח 12 מ"ר ליח"ד.

ערכי השווי – העריך שווי מ"ר מבונה בסך 1.12 ₪ בהתבסס על חוברת מקרקעין וערכם ו-4 שומות שמאים מכריעים[7].

[7] שומות השמאים המכריעים: נורית גרבי בגו"ח 6206/155 קבעה שווי בסך 200 $ לייעוד מגורים ב'; עאטף עאלם בגו"ח 60206/33 קבע שווי מ"ר מבונה בסך 200 $ בייעוד מגורים ב'; גיל הרצברג בגו"ח 6206/53 קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1.35 ₪; ארז כהן בגו"ח 6206/145 קבע שווי מ"ר מבונה בסך 200 $ (1.12 ₪) בייעוד מגורים ב'.

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

תחשיב ההשבחה חלקה 302 :

מצב קודם			
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
בנוי בפועל	708	1	708
סה"כ שטח אקוי'			708
מצב חדש			
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
שטח מגרש	659		
סה"כ זכויות בניה 130%	808.7	1	808.7
חדרי גג	48	1	48
מרפסות גג	154.18	0.2	30.835
סה"כ שטח אקוי'			887.535
השבחה במ"ר אקוי'			179.535
שווי מ"ר מבונה			₪ 1.12
מקדם התאמה בינוי חדש על ישן וסיכון			0.7
ההשבחה			**₪ 140.76**
היטל השבחה			**₪ 70.38**
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**58.33%**	**₪ 41.05**

תחשיב השבחה חלקה 303 :

מצב קודם			
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
בנוי בפועל	652.8	1	652.8
סה"כ שטח אקוי'			652.8
מצב חדש			
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
שטח מגרש	607		
סה"כ זכויות בניה 130%	741.1	1	741.1
חדרי גג	48	1	48
מרפסות גג	137.28	0.2	27.455
סה"כ שטח אקוי'			816.555
השבחה במ"ר אקוי'			163.755
שווי מ"ר מבונה			₪1.12
מקדם התאמה בינוי חדש על ישן וסיכון			0.7
ההשבחה			**₪ 128.38**
היטל השבחה			**₪ 64.19**
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**61.98%**	**₪ 39.79**

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

10.1.4. **תכנית רג/340/ג/1:**

מהות ההשבחה – התכנית מגדילה את חדרי היציאה לגג מ-12 מ״ר לעד 23 מ״ר.

בהתחשב במצב הקודם, הובאו בחשבון עלויות התאמה בשיעור 0.8.

תחשיב השבחה חלקה 302 :

מצב קודם			
תיאור	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
שטח אקוי׳ זכויות בניה בגג			78.835
סה״כ שטח אקוי׳			78.835
מצב חדש			
תיאור	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
חדרי גג	92	1	92
מרפסות גג	110.18	0.2	22.035
סה״כ שטח אקוי׳			114.035
השבחה במ״ר אקוי׳			35.2
שווי מ״ר מבונה			250 ₪
מקדם התאמה בינוי חדש על ישן וסיכון			0.8
ההשבחה			**7,040** ₪
היטל השבחה			**3,520**₪
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**58.33%**	**2,053** ₪

תחשיב ההשבחה בחלקה 303 :

מצב קודם			
תיאור	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
שטח אקוי׳ זכויות בניה בגג			75.46
סה״כ שטח אקוי׳			75.46
מצב חדש			
תיאור	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
חדרי גג	92	1	92
מרפסות גג	93.28	0.2	18.655
סה״כ שטח אקוי׳			110.655
השבחה במ״ר אקוי׳			35.2
שווי מ״ר מבונה			250 ₪
מקדם התאמה בינוי חדש על ישן וסיכון			0.8
ההשבחה			**7,040** ₪
היטל השבחה			**3,520** ₪
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**61.98%**	**2,182** ₪

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

10.1.5. **תכנית רג/340/ג/3** – בהתחשב במועד הקובע ספק אם קיימת כדאיות כלכלית להקמת מרתפי חניה, על הצד הזהיר לא נקבעה השבחה.

10.1.6. **רג/מק/340/ג/6** – התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

10.1.7. **רג/340/ג/11:**

מהות ההשבחה – תוספת 16% ז"ב ב-2 קומות נוספות ברחוב בו רוחב הדרך מעל 12 מ'. סה"כ הזכויות מסתכמות ל-146%.

דחיה – בהתחשב בזכויות הבניה הניתנות לניצול לרבות חדרי יציאה לגג, מרפסות, ממ"דים וגילו של הנכס בעת המועד הקובע, שהינו כ-50 שנה, המבנה סיים את חייו הכלכליים.

שווי מ"ר מבונה – הוערך בסך 4,000 שח בהתבסס על 7 שומות שמאים מכריעים בגוש 6205 בהן נקבע שווי מ"ר מבונה בגבולות 3,300-4,115 ₪.

תחשיב ההשבחה חלקה 302 :

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח החלקה	659		
תוספת זכויות 16%	105.44	1	105.44
סה"כ שטח אקוי'			105.44
מקדם דחיה/סיכון למימוש הזכויות			0.5
שווי מ"ר מבונה			4,000 ₪
ההשבחה			**210,880** ₪
היטל השבחה			**105,440** ₪
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**66.67%**	**70,297** ₪

תחשיב ההשבחה חלקה 303 :

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח החלקה	607		0
תוספת זכויות 16%	97.12	1	97.12
סה"כ שטח אקוי'			97.12
מקדם דחיה/סיכון למימוש הזכויות			0.5
שווי מ"ר מבונה			4,000 ₪
ההשבחה			**194,240** ₪
היטל השבחה			**97,120** ₪
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**75.52%**	**73,345** ₪

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

10.1.8. **רג/340/ג/19:**

מהות ההשבחה – תוספת 48 מ״ר לכל בניין להמרת שטחי שרות (חדרי מדרגות) ובכך משתחררים שטחים עיקריים.

גם בתכנית זו, בהישען על אותם העקרונות המפורטים דלעיל, אומדן ההשבחה נקבע במקדם זהירות נוסף בגבולות של כ – 75%, למימוש מבנה מודרני בן 5 קומות.

שווי מ״ר מבונה – הוערך בסך 4,500 ₪ בהתבסס על 13 שומות שמאים מכריעים אשר אמדו שווי מ״ר מבונה בגבולות 3,917-6,500 ₪.

תחשיב ההשבחה חלקה 32 :

תיאור	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
תוספת זכויות 16%	48.00	1	48
סה״כ שטח אקוי׳			48
מקדם דחיה/סיכון למימוש הזכויות			0.75
שווי מ״ר מבונה			4,500 ₪
ההשבחה			**162,000** ₪
היטל השבחה			**81,000** ₪
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**75.00%**	**60,750** ₪

תחשיב ההשבחה חלקה 303 :

תיאור	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
תוספת זכויות 16%	48.00	1	48
סה״כ שטח אקוי׳			48
מקדם דחיה/סיכון למימוש הזכויות			0.75
שווי מ״ר מבונה			4,500 ₪
ההשבחה			**162,000** ₪
היטל השבחה			**81,000** ₪
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**83.85%**	**67,922** ₪

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

10.1.9. **תכנית רג/340/ג/21:**

מהות ההשבחה – הגדלת חדרי היציאה לגג עד 40 מ״ר או 50% משטח הקומה שמתחת, לפי הנמוך מביניהם.

בהתאם להיקף הזכויות המוקנה, 146% ב – 6 קומות טיפוסיות, הרי שקונטור קומת מגורים, הינו בגבולות של כ – 160 מ״ר. בנסיבות אלו אומדן ההשבחה נקבעה עבור 2 חדרי יציאה לגג בכל אחד משני מצבי התכנון, לפני אישור התכנית ולאחריה.

חלקה 302 : במקרה הנדון, ניתן להרחיב את חדרי הגג עד ל – 40 מ״ר ליח״ד.

חלקה 303 : במקרה הנדון, ניתן להרחיב את חדרי הגג עד ל-50% משטח הקומה הטיפוסית ליח״ד.

דחיה – הוערך מקדם דחיה בשיעור 0.75 עד למימוש זכויות במבנה מודרני בן 5 קומות.

שווי מ״ר מבונה – בהתחשב בסמיכות המועדים הקובעים לתכנית רג/340/ג/19, הוערך בסך 4,500 ₪.

תחשיב ההשבחה חלקה 302 :

מצב קודם			
תיאור	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
ז״ב לחדרי יציאה לגג	46	1	46
מרפסות גג	114.36	0.2	22.872
סה״כ שטח אקוי׳			68.872
מצב חדש			
תיאור	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
חדרי גג	80	1	80
מרפסות גג	80.36	0.2	16.072
סה״כ שטח אקוי׳			96.072
השבחה במ״ר אקוי׳			27.2
שווי מ״ר מבונה			4,500 ₪
מקדם דחיה			0.75
ההשבחה			**91,800** ₪
היטל השבחה			**45,900** ₪
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**75.00%**	**34,425** ₪

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

תחשיב ההשבחה חלקה 303 :

מצב קודם			
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
ז"ב לחדרי יציאה לגג	46	1	46
מרפסות גג	101.7	0.2	20.34
סה"כ שטח אקוי'			66.34
מצב חדש			
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
חדרי גג	73.85	1	73.85
מרפסות גג	73.85	0.2	14.77
סה"כ שטח אקוי'			88.62
השבחה במ"ר אקוי'			22.28
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,500
מקדם דחיה			0.75
ההשבחה			**₪ 75,200**
היטל השבחה			**₪ 37,600**
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**83.85%**	**₪ 31,529**

10.1.10. **תכנית רג/340/ג/15:**

מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת תוספת שטח של 6 מ"ר לכל יח"ד אשר יהווה שטח אינטגרלי של דירת המגורים.

מס' מחסנים – הובאו בחשבון מספר יח"ד האפשריות בכל חלקה במועד הקובע. אומדן ההשבחה חושב עבור מימוש אפשרי של 13 יח"ד בחלקה 302 ו-12 יח"ד בחלקה 302.

שווי מ"ר מבונה – בהתחשב בסמיכות המועדים הקובעים לתכניות רג/340/ג/19 ורג/340/ג/21 הוערך בסך 4,500 ₪.

תחשיב ההשבחה לחלקה 302 :

תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
מס יח"ד	13		0
שטח מחסן	6.00	0.8	4.8
סה"כ שטח אקוי'			62.4
מקדם דחיה/סיכון למימוש הזכויות			0.75
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,500
ההשבחה			**₪ 210,600**
היטל השבחה			**₪ 105,300**
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**75.00%**	**₪ 78,975**

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

תחשיב ההשבחה חלקה 303:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
מס יח"ד	12		0
שטח מחסן	6.00	0.8	4.8
סה"כ שטח אקוי'			57.6
מקדם דחיה/סיכון למימוש הזכויות			0.75
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,500
ההשבחה			**₪ 194,400**
היטל השבחה			**₪ 97,200**
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**83.85%**	**₪ 81,506**

10.1.11. **תכנית רג/מק/340/ג/2/3** – התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

10.1.12. **רג/1756:**

חלקות 302 ו-303 – מגרש 101:

מהות ההשבחה – תכנית נקודתית לחלקות שבנדון, הקובעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ושינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד' וקובעת פינוי המבנים הקיימים והקמת בניין מגורים חדש לרבות שטח מועדון דיירים ומטלה ציבורית (גן ילדים). התכנית קובעת הוראות בניה למגרש מאוחד מספר 101. עפ"י תקנון התכנית, החלקות יאוחדו למגרש תכנוני אחד וקביעת זכויות בניה והוראות בניה להריסת מבנים קיימים, הכוללים 24 יח"ד, ובניית מבנה חדש בן 17 קומות למגורים הכולל 72 יח"ד.

שווי מ"ר מבונה:

מצב חדש:

- הוערך שווי מ"ר בנוי בסך 30,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר מסביבת הנכס לדירות מגורים משנת 2020 ששטחן 50-116 מ"ר ושנת בנייתם 2020. בחילוץ שווי מ"ר מבונה לפי מע"מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 9,000 ₪/מ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 12,400 ₪ במעוגל.

- הפנו לשומת השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6204/61, רחוב הפודים 30 (להלן: "**שומת גיל הרצברג**") שם נקבע שווי מ"ר מבונה ממוצע למגורים (עבור 3 טיפוסי דירות) בסך של כ – 10,700 ₪, למועד קובע 27/07/2019.

שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 11,000 ₪, על הצד הזהיר.

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

מצב קודם:

לאומדן שווי המצב הקודם, נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים וותיקות בסביבתו של הנכס הנישום. דירות וותיקות אלו שנותחו במדגם נהנות כולן מפוטנציאל תכנוני מובהק, הן להליך התחדשות עירונית והן לתוספת זכויות בניה להרחבות כגון סגירת מרפסות, ניצול מחסנים, תוספת חדרי גג לדירות העליונות, וכיוצ"ב.

- הוצגו עסקאות מכר מסביבת הנכס לדירות מגורים בבניה ותיקה אשר נבנו בשנים 1950-1996 ושטחן נטו 48-89 מ"ר, מהן התקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות 22,697-27,273 ₪, ובממוצע 25,000 ₪.

ברוב המקרים השטח הבנוי בפועל מעט גדול יותר מהשטח המדווח, כך שאומדן שוויו של מ"ר "פלדלת", נקבע בהתאמות הנדרשות (בין היתר למצב המקרקעין, ובהתעלם מהדרישה לקיזוז תרומתה של תמ"א 38). בנסיבות אלו שוויו של מ"ר בנוי במקרקעין נאמד בסך 23,500 ₪.

תחשיב שווי מצב קודם:

תיאור	היקף הבנוי
שטח בנוי בהיתר - חלקה 302	744
שטח בנוי בהיתר - חלקה 303	688.8
סה"כ שטחים בנויים	1,432.8
שווי מ"ר מבונה מתואם ללא פוטנציאל תכנוני	23,500 ₪
שווי המקרקעין הבנויים במצב הקודם	**33,670,800** ₪

שווי המצב החדש:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח עיקרי מבוקש למגורים בקומות טיפוסיות 1-9	3,030.93	100%	3,030.93
שטח עיקרי מבוקש למגורים בקומות טיפוסיות 10-15	2,258.62	104%	2,348.96
שטח עיקרי בקומת הפנטהאוז גג	311.40	110%	342.54
שטח מרפסות גג מבוקש	94.29	20%	18.86
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש			5,741.29
שווי מ"ר מבונה			11,000 ₪
הפחתה למטלה ציבורית (גן ילדים) - מגלם פיתוח חצר וחניות	142	(8,500 ₪)	-1,207,000₪
דחיה למימוש התכנית - 3 שנים, 6%			0.8396
שימוש ביניים - 3% מערכי השווי הבנויים, 3 שנים			3,367,080 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**55,379,161** ₪

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

ההשבחה:

שווי מצב חדש	55,379,161 ₪
שווי מצב קודם	33,670,800 ₪
ההשבחה	**21,708,361 ₪**
היטל השבחה	**10,854,181 ₪**

10.2. עיקרי עמדת מר רפאל קונפורטי ומר תמיר ורמוכת, שמאים מטעם בעלת הזכויות בנכס (המבקשת):

10.2.1. משך חיים כלכליים – יש לבחון את כדאיות הניצול למועד אישור התכנית, בהתעלם מניצול עתידי. ככל שאין כדאיות כלכלית בניצול הזכויות במועד הקובע מטעמים אובייקטיביים ולא מטעמים תכנוניים אשר מונעים את ניצול הזכויות, אזי, אין לגבות היטל השבחה.

נאמדו משך חיים כלכליים של 70 שנה, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- **בשומת גיל הרצברג,** ניתן היתר בניה משנת 1950 (כפי שבנדון) ותום חיים כלכליים בשנת 2020. כ-70 שנה, כפי שאף הוערך על ידי שמאי הועדה בשומה זו.

- שומת השמאי המכריע חיים מסילתי ברח' אבא הילל 46-48 והדקלים 15-17, שכונת הגפן ר"ג (גוש 6205, חלקות 97, 584 ו-591) – שם הובאה בחשבון דחיה עד תום החיים הכלכליים של המבנה הנאמד בכ- 65 שנה, בהתאם לסקירת היתרי בניה מסביבת מושא השומה המכרעת.

- שומת השמאי המכריע אלי כהן ברח' אבא הלל 118, שכונת הגפן ר"ג (גוש 6205, חלקה 414) בה הובאה בחשבון דחיה עד תום החיים הכלכליים של המבנה הנאמד בכ-70 שנה.

10.2.2. **תכנית רג/340/ג:**

השימוש המיטבי – מבדיקת השימוש המיטבי והכדאיות הכלכלית למימוש זכויות הבניה הנוספות במועד הקובע עולה כי השימוש המיטבי הינו הותרת המבנה על כנו. לפיכך, לא חלה השבחה עבור זכויות הבניה שאינן ישימות במועד הקובע להרחבת הקיים ומצריכות הריסה ובניה. <u>חישוב ההשבחה נערך רק עבור זכויות הבניה לחדרי הגג.</u>

שווי מ"ר מבונה – הוערך בסך 1.12 ₪ בהתאם לשומת המשיבה **ושומת גיל הרצברג.**

מקדמים אקוי' – ניתן מקדם חדר יציאה לגג בשיעור 1.3 בהתאם **לשומת גיל הרצברג.**

הפתחה לבינוי על קיים – הוערך מקדם הפחתה בשיעור 0.8.

מקדם מורכבות מימוש/סיכון – הוערך בשיעור 0.7.

בהתאם לתשריט לא ניתן לזהות אם הנכס הנדון נכלל בתחום 4 הקומות. הוראות התכנית קובעות כי ברחובות שאינם מסומנים גובה הבינוי יהיה בכפוף להחלטת הועדה המקומית.

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

בשומת גיל הרצברג (6204/61) כאמור לעיל, הובא בחשבון מקדם אי ודאות 0.5 על ההפרש בין השטח הקיים לשטח הנוסף עד 130% (מעבר למקדם דחיה שנקט 0.1).

תחשיב ההשבחה – חלקה 302 :

	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
חדרי יציאה לגג	48	1.3	62.4
מקדם הפחתה לבינוי על קיים ומורכבות מימוש במועד הקובע			0.56
סה"כ מ"ר אקוי'			34.944
שווי מ"ר מבונה			₪ 1.12
סה"כ השבחה לחלקה 302			₪ 38.98
היטל השבחה לחלקה 302			₪ 19.49
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר		58.33%	₪ **11.37**

תחשיב ההשבחה – חלקה 303 :

	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
חדרי יציאה לגג	48	1.3	62.4
מקדם הפחתה לבינוי על קיים ומורכבות מימוש במועד הקובע			0.56
סה"כ מ"ר אקוי'			34.944
שווי מ"ר מבונה			₪ 1.12
סה"כ השבחה לחלקה 303			₪ 38.98
היטל השבחה לחלקה 303			₪ 19.49
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר		61.98%	₪ **12.08**

10.2.3. **תכנית ר340/ג/1:**

מהות ההשבחה – תוספת חדרי יציאה גג בשטח של עד 23 מ"ר ליח"ד.

הפתחה לבינוי על קיים – הוערך מקדם הפחתה בשיעור 0.8.

מקדם מורכבות מימוש/סיכון – הוערך בשיעור 0.7.

שווי מ"ר מבונה – נאמד בסך 250 ₪ כפי שנאמד בשומת המשיבה.

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

תחשיב ההשבחה – חלקה 302 :

תוספת שטח על הגג בהתחשב בקיזוז מרפסת	35.2
מקדם הפחתה לבינוי על קיים ומורכבות מימוש במועד הקובע	0.56
שווי מ״ר מבונה	250 ₪
סה״כ השבחה	**4,928** ₪
היטל השבחה	**2,464** ₪
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי העבר (58.33%)	**1,437.25** ₪

תחשיב ההשבחה – חלקה 303 :

תוספת שטח על הגג בהתחשב בקיזוז מרפסת	35.2
מקדם הפחתה לבינוי על קיים ומורכבות מימוש במועד הקובע	0.56
שווי מ״ר מבונה	250 ₪
סה״כ השבחה	**4,928** ₪
היטל השבחה	**2,464** ₪
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי העבר (61.98%)	**1,527.19** ₪

10.2.4. **תכנית רג/340/ג/11:**

מהות ההשבחה – התכנית מקנה למגרשים בעלי רוחב דרך העולה על 12 מ׳ אפשרות לתוספת בניה של 2 קומות נוספות תוך אפשרות למיצוי ההקלות בזכויות בניה בשיעור של 16%.

בהתאם לדף המידע התכנוני רוחב הדרך ברחוב המקור הינו 10 מ׳ - ברחוב בו רוחב זכות הדרך קטן מ-12 מ׳ כפי שבמקרה הנדון, ניתן יהיה לאשר עד 2 קומות נוספות בהליך אישור הקלה לקומות על פי חוק.

מכאן, התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

10.2.5. **רג/340/ג/19:**

מהות ההשבחה – המרת שטח שרות של 48 מ״ר בכל חלקה לשטח עיקרי. מבדיקת השימוש המיטבי והכדאיות הכלכלית למימוש זכויות הבניה הנוספות במועד הקובע עולה כי השימוש המיטבי הינו הותרת המבנה על כנו.

לא חלה השבחה עבור זכויות הבניה שאינן ישימות במועד הקובע להרחבת הקיים ומצריכות הריסה ובניה.

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

10.2.6. **תכנית רג/340/ג/21:**

מהות ההשבחה – תוספת שטחי הבניה לחדרי יציאה לגג של עד 40 מ״ר ליח״ד עליונה, בקיזוז שטחי המרפסות.

הפתחה לבינוי על קיים – הוערך מקדם הפחתה בשיעור 0.8.

מקדם מורכבות מימוש/סיכון – הוערך בשיעור 0.7.

שווי מ״ר מבונה – נאמד בסך 4,500 ₪ כפי שנאמד בשומת המשיבה.

תחשיב ההשבחה – חלקה 302 :

תוספת שטח על הגג בהתחשב בקיזוז מרפסת	27.2
מקדם דחיה	56.00%
שווי מ״ר מבונה	4,500 ₪
סה״כ השבחה	**68,544 ₪**
היטל השבחה	**34,272 ₪**
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי העבר (75%)	**25,704 ₪**

תחשיב ההשבחה – חלקה 303 :

תוספת שטח על הגג בהתחשב בקיזוז מרפסת	22.28
מקדם דחיה	56.00%
שווי מ״ר מבונה	4,500 ₪
סה״כ השבחה	**56,146 ₪**
היטל השבחה	**28,073 ₪**
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי העבר (83.85%)	**23,539 ₪**

10.2.7. **תכנית רג/340/ג/15:**

תוספת שטח מחסן כשטח עיקרי במסגרת בניה חדשה, כחלק משטח הדירה, בסך של 6 מ״ר ליח״ד.

מבדיקת השימוש המיטבי והכדאיות הכלכלית למימוש זכויות הבניה הנוספות במועד הקובע עולה כי השימוש המיטבי הינו הותרת המבנה על כנו.

לפיכך, לא חלה השבחה עבור זכויות הבניה שאינן ישימות במועד הקובע להרחבת הקיים ומצריכות הריסה ובניה.

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

10.2.8. **תכנית רג/1756:**

מהות ההשבחה – תכנית נקודתית המאחדת את חלקות 302 ו-303, בהן 24 יח״ד בנויות, למגרש תכנוני מס׳ 101, לצורך הריסת הבינוי הקיים והקמת בניין מגורים בן 16 קומות הכולל גן ילדים בקומת הכניסה ו- 4 קומות מרתף, סה״כ 72 יח״ד.

שווי מצב קודם:

שוליות – יש להביא בחשבון עסקאות מכר לדירות בנכס בשטח דומה לדירות הקיימות בנכס מושא השומה שהינן בשטח בנוי ממוצע של 60 מ״ר ברוטו.

פוטנציאל כללי – בהתאם לפסיקה הענפה, במסגרת חישוב שווי מצב קודם, יש להביא בחשבון את שווי הדירות כבנויות בגילום פוטנציאל כללי להרחבת הבינוי הקיים. כתימוכין הפנו לפסק דין ***עמ״נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב***. בהתאם לאמור, אין לנטרל משווי המצב התכנוני הקודם את השפעתה של תמ״א 38.

שווי מ״ר מבונה מצב קודם – הוצגו עסקאות מכר בסביבת הנכס משנת 2020 לדירות מגורים בשטח 50-68 מ״ר בבניה ותיקה מהשנים 1950-1970. מהן התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 27,726 ₪ ובממוצע מתוקנן בנטרול עסקאות קיצון מתקבל שווי בסך 27,300 ₪.

בנוסף הוצגו הנתונים הבאים:

- שומת השמאי המכריע דוד דדון ברח׳ המבדיל פינת אבא הלל (6204/408-410), נכון למועד קובע 02/12/2019 הוערך שווי מ״ר רשום בנוי למגורים (כחלק מחישוב המצב הקודם בגין ההשבחה מתכנית להתחדשות עירונית) בסך של 29,900 ₪ . סך זה משקף כ-26,000 ₪ למ״ר ברוטו מדווח.
- שומת השמאי המכריע חיים מסילתי בגו״ח 6205/97,584,591, רח׳ הדקלים פינת אבא הלל בה נקבע שווי מ״ר בנוי בסל 28,190 ₪, משקף שווי בסך 25,000 ₪ למ״ר ברוטו מדווח.
- **שומת גיל הרצברג** בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 25,000 ₪/מ״ר ברוטו למועד קובע 27/07/2019.
- השמאי אריה קמיל – בהתאם למסמך נספח עקרונות לטבלת איזון והקצאה לתכנית רג/1718 (אבא הילל פינת הדקלים, 6205/591,584,97) הוערך שווי מ״ר בנוי רשום/נטו בסך של 30,000 ₪. סך זה משקף כ-26,000 ₪ למ״ר ברוטו מדווח.

לסיכום שווי מ״ר בנוי הוערך בסך 26,500 ₪.

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

מצב חדש:

הפחתה למבנה ציבור – בבניין צפוי להבנות גן ילדים. בהתאם למחקר "דלפי" מחודש פברואר 2020 של לשכת שמאי מקרקעין בישראל, נמצא כי שווי מ"ר בנוי למגורים בבניין הפונה למבני ציבור יופחת בכ- 8%. בניגוד למקרים בהם עוסקים בפגיעה בשל מבני ציבור הבנויים בסמוך למבנה, במקרה דנן מבנה הציבור ייבנה בחלק ניכר ממפלס הכניסה של הפרויקט הנדון (לרבות שיוך מרבית משטח החצר של הבניין).

מכאן, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5% בלבד ביחס לעסקאות ההשוואה לנכסים בנויים למגורים (ללא שב"צ ומסחר) ו-2.5% לנכסים בנויים למגורים הכוללים חזית מסחרית.

כתימוכין, הפנו לשומות שמאים מכריעים ביניהן שומת הח"מ בגו"ח 30605/10, בה נקבע מקדם הפחתה בשיעור 5% בגין קרבה למבנה ציבור.

שוליות – לצורך בחינת השווי יובאו בחשבון דירות בשטח דירתי בגבולות 90 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה במצב החדש – הוצגו נתוני שווי משומות שמאים מכריעים והשווי בשומת העקרונות לתכנית רג/1718 לפיהם התקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 8,000-10,193 ₪

להלן נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה:

מועד עסקה	גו"ח	כתובת	שטח ברוטו	שנת בניה	התמורה המדווחת	שווי למ"ר בנוי ברוטו (מגלם מרפסת)	שווי מ"ר בנוי בנטרול חצר	הערות	מקדם התאמה לשב"צ בקרקע (*)	שווי מ"ר בנוי מותאם
15/07/2020	6204/682/7	רשי 27	88	2020	2,375,000	26,989	26,989	מסחר בקרקע	0.975	26,314
07/06/2020	6204/467/31	הפודים 8	102	2020	2,770,000	27,157	27,157		0.95	25,799
26/05/2020	6204/98	רשי 27	80	2019	2,100,000	26,250	26,250		0.95	24,938
27/02/2020	6204/115/39	העמל 22	92	2018	2,346,001	25,500	25,500	שב"צ בקרקע	1	25,500
26/02/2020	6204/115	העמל 22	111	2018	2,980,000	26,847	26,847	דירת גג, שב"צ בקרקע	1	26,847
17/02/2020	6204/98	רשי 27	90	2020	2,500,000	27,778	27,778	דירת גג, מסחר בקרקע	0.975	27,083
09/02/2020	6204/115	העמל 22	92	2018	2,259,001	24,554	24,554	שב"צ בקרקע	1	24,554
16/01/2020	6204/115	העמל 22	92	2018	2,302,999	25,033	25,033	שב"צ בקרקע	1	25,033
02/01/2020	6204/690/9	החרושת 5	90	2020	2,300,000	25,556	25,556		0.95	24,278
01/01/2020	6204/115	העמל 22	92	2018	2,285,000	24,837	24,837	שב"צ בקרקע	1	24,837
31/12/2019	6204/467/32	הפודים 8	95	2020	2,460,000	25,895	25,895		0.95	24,600
23/12/2019	6204/115	העמל 22	100	2020	2,270,999	22,710	22,710	שב"צ בקרקע	1	22,710

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

מועד עסקה	גו״ח	כתובת	שטח ברוטו	שנת בניה	התמורה המדווחת	שווי למ״ר בנוי ברוטו (מגלם מרפסת)	שווי מ״ר בנוי בנטרול חצר	הערות	מקדם התאמה לשב״צ בקרקע (*)	שווי מ״ר בנוי מותאם
02/12/2019	6204/472/9	הפודים 50	100	2019	2,530,000	25,300	25,300		0.95	24,035
28/11/2019	6204/115/67	הפודים 33	102	2021	2,449,999	24,020	24,020	שב״צ בקרקע	1	24,020
ממוצע			**95**			**25,600**	**25,600**			**25,000**
23/08/2020	6204//101	ארניה 7	80	2021	2,500,000	31,250	25,189	דירת גן	0.95	23,929
07/01/2020	6204/467/1	הפודים 8	93	2020	2,650,000	28,495	25,604	דירת גן	0.95	24,324

בחילוץ שווי מ״ר בנוי בסך 25,000 ₪ לפי מע״מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 20% ועלות בניה בסך 9,000 ₪, בהתאם לקביעות שמאים מכריעים, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 9,000 ₪. עוד צוין כי עלות הבניה עפ״י מחירון ״דקל״ בהעמסת ש״ש הינה בסך 9,800 ₪.

<u>עלות הקמת מבנה ציבור</u> – להלן שטחי הבניה הנדרשים בהתאם למדידה מהבקשה להיתר:

- 142 מ״ר בנוי אשר ישמש כגן ילדים.

- כ-100 מ״ר בניה מקורה בהיקף שטח גן הילדים.

- כ-200 מ״ר חצר נלווית לגן ילדים.

- 2 מקומות חניה תת קרקעיים.

עלות ההקמה הוערכה בסך 11,500 ₪, בהתבסס על שומות החמ״מ בגו״ח 6133/432 ובגו״ח 7055/37, בהן נקבעה עלות בניה בסך 10,000 ₪ מ״ר.

<u>הפחתה בגין התכלות התכנית</u> – הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 5% משווי המצב החדש, בהתחשב במועד הקובע בחודש מרץ 2020 לאור משבר הקורונה ותוקף התכנית שהינו 5- שנים. כתימוכין, הפנו לשומות שמאים מכריעים, לרבות שומות החמ״מ בגו״ח 6580/270, בה נקבע מקדם הפחתה בשיעור 5% לזכויות במצב החדש.

<u>הפחתה למורכבות פרויקט</u> – הוערך בשיעור 0.84, כפי שהעריכו שמאי המשיבה.

<u>עלויות הריסה</u> – חושבו בסך של 330 ₪ למ״ר בניה בהתאם לשומה המכרעת של החמ״מ ברחוב לה גארדיה 49 (6133/432) למועד קובע 25/06/2019.

<u>שימוש ביניים</u> – בהתאם לעמ״נ 55750-12-21 **וועדה מקומית לתו״ב גבעתיים נ׳ טבצ׳ניק** והחלטות ועדות ערר אשד/8011/0222 **הוועדה המקומית לתו״ב אשדוד נ׳ מרגנית אחזקות בע״מ** ותא/82115/0621 יחד עם תא/82112/0621 **נועה לב נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ת״א**, אין להביא בחשבון בשווי הזכויות במצב התכנוני החדש את מרכיב השימוש ביניים לתקופת הדחיה.

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

יחד עם זאת, ככל שיוחלט להביא בחשבון את מרכיב זה בחישוב ההשבחה, יש להביא בחשבון שכ"ד של 3,000 ₪ לדירות בשטח של כ- 60 מ"ר, בשיעור היוון 6% למשך שנתיים, כפי שנקבע בשומת גיל הרצברג.

ממ"דים – הובא בחשבון פטור משלום היטל השבחה על ממ"דים בהתאם לערר ים 417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** וערר 8107-11-22 **גבעת שמואל החדשה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל** מיום 22/07/2024.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

שטח בנוי בהיתר - חלקה 302	744
שטח בנוי בהיתר - חלקה 303	688.8
סה"כ שטח בנוי במקרקעין	1,432.80
שווי מ"ר בנוי	**26,500** ₪
שווי המקרקעין הבנויים במצב הקודם	**37,969,200** ₪

מצב חדש:

מהות			סה"כ
שטח עיקרי מבוקש למגורים במגרש 101			5,600.06
שווי מ"ר מבונה (מגלם גובה ממוצע ק' 8, דירות גג)			9,000 ₪
סה"כ שווי המגרש לפני הפחתות ודחיה			50,400,540 ₪
הפחתה מטלה ציבורית (גן ילדים) - מגלם בניה ברמת גמר כולל זיווד, פיתוח, חצר, חניות	142	11,500-₪	(1,633,000 ₪)
הפחתת עלויות הריסה	1,432.8	330- ₪	(472,824 ₪)
שווי לאחר הפחתת מטלה ציבורית ועלויות הריסה			48,294,716 ₪
מקדם דחיה למימוש התכנית (מבטא דחיה, מושע , מורכבות)		84.0%	40,549,175 ₪
שימוש ביניים (3,000 ₪ ליח"ד, שנתיים, 6%)			1,584,051 ₪
סה"כ שווי המקרקעין במצב החדש			**42,133,226** ₪
מקדם הפחתה לסיכון בגין התכלות תכנית בתקופת פרוץ מגפת הקורונה			0.95
סה"כ שווי זכויות הבניה במצב החדש			**40,026,565** ₪

ההשבחה:

ההשבחה	**2,057,365** ₪
היטל השבחה	**1,028,682** ₪

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

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. תוצאת ההשבחה בשומת המבקשת – בעשור החולף אושרו עשרות, אם לא מאות, תכניות לפינוי בינוי בעיר ר"ג. כולם אושרו במכפילים דומים ואף נמוכים מזה שבנדון. בכולם משולבים מטלות ציבוריות, וברובם גם משולבים שטחי מסחר ותעסוקה, לצד תנאים מתחייבים להסדרה קניינית ותנאים להיתר וההשבחה בגינן מתלכדת לגבולות של מאות אלפי ₪ ליח"ד.

כתימוכין, הפנו לשומת השמאי המכריע חיים מסילתי בקביעתו ברח' אבא הלל 46-48, שם התקבלה השבחה בסך 520,000 ₪ לכל יח"ד קיימת, שומת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו"ח 6125/529-530 בה התקבל היטל בסך כ-260,000 ₪ ליח"ד קיימת (למועד קובע בשנת 2016), בנוסף הפנו לשומות מכריעות נוספות.

10.3.2. דחיה לתכנית רג/340 על תיקוניה – אין מדובר על השבחה המחייבת דחיה לתום החיים הכלכליים של המבנה וניתן לממש את הזכויות באופן מידי, בכפוף להתאמות.

עמדת שמאי המבקשת כי ככל שהשימוש המיטבי הינו התרת המבנה, אזי בגין הזכויות הנוספות אין שווי כלל, ואלו לא ימוסו לעולם, אינה במקומה, ולכן לא ניתן לקבלה.

10.3.3. אורך חיים כלכליים – בשומת המשיבה הוערך משך חיים כלכליים של 50 שנה למבנה. בהתייחס לתכנית רג/340/ג/11, כאשר המבנה בן 50 שנה, עמדת המשיבה מביאה בחשבון אומדן ההשבחה מקדם 50%, קרי דחיה נוספת של כ – 12 שנים, מובילים לכך שהמבנים יגיעו לתום חייהם הכלכליים כשיהיו בני 63 שנים. כתימוכין הפנה לשומות הח"מ בהן נקבע משך חיים כלכליים בגבולות 60-50 שנה ולשומות שמאים מכריעים נוספים בעיר רמת גן בהן נקבע משך חיים כלכליים בגבולות 65-56 ₪.

10.3.4. תכנית רג/340/ג' – שמאי המבקשים מביאים בחשבון מקדם התאמה לבינוי 80%, מקדם התאמה למימוש וסיכון 70%, ובכך מתקבל מקדם הפחתה משוכלל בגובה של 56%. בנוסף מציינים כי ככל שייקבע ע"י הח"מ בתיק דנן חיוב על זכויות הבניה הנוספות מכח התכנית אזי יש להביאם במקדם אי וודאות של 50%. קיימת מחלוקת על כלל המקדמים הנ"ל, אשר סותרים שומות מכריעות בסביבה. מקדם 70% שהובא בחשבון בשומת המשיבה נלקח על הצד הזהיר והשמרני.

10.3.5. תכנית רג/340/ג/11 – התכנית מתירה תוספת של 16% ב – 2 קומות, כך שזכויות הבניה הינם סה"כ 146%. כמפורט בשומת המבקשת, לא נמצא תימוכין לכך שרוחב הדרך קטן מ – 12 מטר. עם זאת, קבלת עמדת המבקשת, אשר שומטת את הקרקע ומאפסת את זמינותם של 16% בניה, למעלה - 200 מ"ר עיקרי שבשומת המשיבה חושבו כזמינים למימוש, אינה יכולה לעבור ללא כל שינוי בשווי הזכויות המיוחס למקרקעין במצב הקודם לתכנית הפינוי בינוי.

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

כפי שהודגש דלעיל, וכפי שיובהר להלן, עסקאות ההשוואה עליהם נשען שווי הבנוי הינן ממקרקעין בהם קיימות זכויות אלו, וערכי השווי הבנויים מגלמים אותם. משכך, קבלת עמדת המבקשת ייתכן שאפשרית, אולם לא ניתן להרוויח פעמיים, ולהתיר את השווי הבנוי במצב הקודם ללא שינוי.

10.3.6. תכנית רג/340/ג/15 – התכנית מתירה תוספת מחסנים כשטח עיקרי צמוד לדירה בשטח 6 מ״ר לכל יח״ד אשר יהווה שטח אינטגרלי של דירת המגורים. כמפורט דלעיל, וכפי שפורט בהרחבה במדרגה תכנונית קודמת, המבנה הגיע לתום חייו הכלכליים במדרגות תכנוניות קודמות, ומקדם הדחיה מבטא שמרנות נוספת, מעבר לנדרש.

10.3.7. תכנית רג/1756:

<u>שווי מצב קודם</u> – ניתוח העסקאות בשומת המבקשת נשען על שטח מדווח ברשות המיסים לעומת ניתוח העסקאות בשומת המשיבה שהינו בהתאם לשטח ״פלדלת״. כך למשל העסקה בתת חלקה 22 ברח׳ אבא הלל 138 בשטח פלדלת מדוד של 69 מ״ר ומגלמת שווי בסך 19,500 ₪ למ״ר, העסקה ברח׳ סוקולוב 4 הינה לשטח ״פלדלת״ מדוד של 80 מ״ר משקפת שווי מ״ר בנוי בסך 20,000 ₪. עוד צוין כי בשומת המבקשים שווי המצב הקודם מתלכד לתמורה ממוצעת בסך 26,500 ₪ בבניין שסיים את חייו הכלכליים לעומת שווי מ״ר בנוי במגדל מגורים חדש ומודרני בסך 25,500 ₪. הרי שרק תרומת רכיב החניה, המגלם שווי של כ – 200,000 ₪ למקום חניה (עפ״י שומות מכריעות), תורם כ – 2,200 ₪ לכל מ״ר בנוי (לפי 90 מ״ר לדירה ממוצעת).

חלק מעסקאות ההשוואה בשומות המבקשים (ובהגינות גם בשומת המשיבה), הינם לבתי מגורים שנבנו בשנות ה – 70׳. בתי מגורים אלו כמובן חדשים יותר, והשימוש בנתוניהם ללא התאמה כלשהי, אינו אפשרי.

בהתייחס לשווי שנקבע בשומת חיים מסילתי בהתאם לשווי המצב הקודם שנקבע ושטח ה״פלדלת״, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 19,700 ₪.

בהתייחס לשומת דוד דדון ברח׳ המבדיל בה הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי ״נטו״ בסך 29,900 ₪, במקרה הנדון השטח הרשום הינו 48.48 מ״ר ליח״ד, הקטן ב-19% משטח ה״פלדלת״ ומשקף שווי בסך 21,850 ₪ למ״ר בנוי ותיק.

<u>שווי מצב חדש</u> – בהתייחס למחלוקת לשווי מ״ר בנוי, הוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים בנכס הנדון, כ-4 שנים לאחר המועד הקובע, אשר יכולות לשפוך אור, על שווי המקרקעין, כאשר אלו נעשו בשיא תקופת המלחמה והריביות למימון. מעסקאות אלה התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 38,000 ₪. על אף שהתקבל שווי בסך 12,400 ₪ בגישת החילוץ, הובא בחשבון שווי בסך 11,000 ₪ למ״ר, על הצד הזהיר. כתימוכין, הפנו לשומות שמאים מכריעים בהן נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 10,193-11,400 ₪.

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

מקדם התכלות התכנית עקב מגפת הקורונה – אין לקבל טענת המבקשת להפחתת 5% נוספים, וגם ההפניה לשומת אורית גלן (החי"מ) בגוש 6580 חלקה 270 אינה מתאימה למקרה דנן. במקרה שנדון ברעננה במצב החדש הוקנו זכויות שנישומו לבניה מיידית. לכן, בצדק הובא בחשבון מקדם דחיה של 5% המבטא את חוסר הוודאות. במקרה דנן, בשומת המשיבה כבר הופחת משווי המצב החדש דחיה של 3 שנים, לא ניתן לאחוז במקל משני קצותיו ולדרוש דחיה של 3 שנים (בה לכל הדעות יוסר חוסר הוודאות) ובמקביל לטעון להפחתה נוספת בגובה 5%. בנוסף מדובר בתכנית המקודמת על ידי היזם, כאשר במועד הקובע עומד על 100% הסכמות ועל כן הסבירות כי התכנית תתכלה שואפת ל-0.

לא ניתן להתעלם מהעובדה כי הבקשה להיתר הוגשה פחות משנה מהמועד הקובע, בתאריך 30/12/2020 אשר מוכיח שוב כי אין מקום למקדם התכלות זה / סיכון הנטענים בעלמא.

עלויות הריסה – עלות ההריסה בשומת המבקשים בסך 330 ₪ למ"ר מתקזזת עם אגרות הבניה.

שימוש ביניים – במקרה הנדון לא ניתן לדחות את שווי המקרקעין במצב החדש, ולהתיר ב"וואקום" את המקרקעין הקיימים, כאילו אלו אינם מניבים הנאות כלשהם. לעניין זה הפנה לשומות מכריעות של אורית גלן (החי"מ) בהחלטותיה השונות בסוגייה זו (בגו"ח 6021/422, 6043/1254, 6049/8, 7098/7, 7055/37).

פטור לממ"דים בהתאם לסעיף 19(ב')(9) לתוספת השלישית – הפטור יינתן "בשל בניית מרחב מוגן" כלומר, שסעיף הפטור חל רק כאשר מבקשים לבנות ממ"ד ולא כאשר מוכרים זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד.

מהאמור עולה כי יש לחייב את המבקשת בגין הממ"דים בדירות אשר נמכרו טרם קבלת ההיתר או לכל הפחות, יש לציין כי חיוב בהיטל השבחה בעניין סוגיה זו ייקבע בהתאם לתוצאות פס"ד סיגייט ו/או מקבליו במחוזות השונים, לכשיהיה חלוט.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. <u>תגובת שמאי המבקשת לעמדת שמאי המשיבה:</u>

10.4.1. לבחינת היטל ההשבחה המתקבל ליח"ד קיימת בשומות שמאים מכריעים מסביבת הנכס, הוצג ניתוח לשווי המצב החדש בשומות שמאים מכריעים כדלקמן:

- בשומת גיל הרצברג ברח' הפודים 30 התקבל היטל השבחה ליח"ד קיימת בסך 245,730 ₪, לאחר ביצוע התאמות לנכס הנדון הגיעו למסקנה כי היטל ההשבחה המתואם ליח"ד הינו בסך 109,802 ₪.

- בשומת דוד דדון ברח' המבדיל 22-26 התקבל היטל השבחה ליח"ד קיימת בסך 225,515 ₪ לאחר ביצוע התאמות לנכס הנדון הגיעו למסקנה כי היטל ההשבחה המתואם ליח"ד הינו בסך 88,444 ₪.

- שומת חיים מסילתי ברח' הדקלים 15-17/אבא הלל 46-48 אינה ברת השוואה מאחר שלא הביא בחשבון את ההעמסה החגירה בשל מרפסות סגורות המהוות תוספת של כ-45%. משומה זו התקבל היטל השבחה ליח"ד קיימת בסך 518,640 ₪. לאחר ביצוע התאמות לנכס הנדון הגיעו למסקנה כי היטל ההשבחה המתואם ליח"ד הינו בסך 192,412 ₪.

- בשומת ערן ירקוני ברח' המבדיל/הפודים/פרי מגדים למועד קובע 17/08/2016 התקבל היטל השבחה ליח"ד קיימת בסך 173,292 ₪ לאחר ביצוע התאמות לנכס הנדון הגיעו למסקנה כי אין השבחה.

- שומת בועז קוט ברחוב הררי 4-14 ממנה התקבל היטל השבחה בסך 140,500 ₪ ליח"ד קיימת למועד קובע 20/08/2016.

- שומת יעקב פז בגו"ח 6127/753/2, רחוב מעלה הצבי 8 (כק"מ מהנדון, מכפיל 3) בה נקבע היטל השבחה בסך 132,925 ₪ ליח"ד קיימת, בהתאמה לנכס הנדון הגיעו להיטל בסך 49,937 ₪.

- שומת מרדכי דדון ברח' עוזיאל 13-15 בה התקבל היטל השבחה ליח"ד קיימת בסך 328,275 ₪. לאחר ביצוע התאמות לנכס הנדון הגיעו למסקנה כי היטל ההשבחה המתואם ליח"ד הינו בסך 48,380 ₪.

המסקנה העולה מניתוח השומות המכריעות היא כי היטל ההשבחה במימוש בהיתר בניה הינו סביב 100,000 ₪ ליחידת דיור קיימת (אומנם כפול ביחס לשומה אחרת אולם חמישית משומת הועדה).

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

10.4.2. שמאי הועדה בשומתו ריכז עסקאות השוואה בהם 20 עסקאות השוואה לדירות של 50-60 מ״ר לעומת 90 מ״ר ביח״ד ממוצעת שבנדון, וכך הגיע לשווי של -30,000 ₪ למ״ר בנוי.

ברור לכל ששמאי הועדה הפריז בקביעת השווי למ״ר בנוי ובוודאי שבקביעת שווי מ״ר מבונה. יתרה מכך, אף קבע שהשווי למ״ר מבונה 11,000 ₪ הוא רק לקומות התחתונות. לקומות העליונות הוסיף עוד 4-10%. בסופו של דבר השווי מ״ר מבונה למגורים המשוקלל שקיבל בסך 11,300 ₪.

עסקאות בנכס מושא השומה – שמאי המשיבה הציג עסקאות מכר ממושא השומה, שהינן 4 וחצי שנים לאחר המועד הקובע מהן התקבל 37,800 ₪ לדירת 85 מ״ר, בהתאמה לזמן בשיעור 41% בהתאם ללמ״ס מתקבל 26,800 ₪.

10.4.3. שווי מצב קודם – ניתנה התייחסות לערכי שווי המצב הקודם בשומות שמאים מכריעים. בנוסף הוצגו 4 עסקאות מכר לדירות מגורים אשר נותחו בהתאם לשטח המדוד מתשריט הבית המשותף מהן התקבל מחיר ממוצע בסך 26,100 ₪ למ״ר.

10.4.4. מטלה ציבורית – הוצג הסכם הקמה החתום מול עיריית ר״ג, אשר מפרט את שטחי הבניה הנדרשים, את העובדה כי שטחים אלו יבנו **ברמת גמר, מזוודים, כוללים פיתוח היקפי ומקומות חניה נלווים.** לא ניתן להתעלם מהעובדה כי היזם נושא בעלות בניה לרמת גמר כולל זיווד. הסכם ההקמה מתייחס באופן ישיר להוראות התכנית ולכך שההסכם נובע מהוראות אלו. לא ניתן להפריד בין הדברים.

10.4.5. פטור לממ״דים – לא ניתן לחייב על רכיב הממ״ד בשל העובדה כי הסכמי המכר הינם הסכמים מותנים באישור היתר בניה כדין.

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

10.5. להלן סיכום עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

		שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
תכנית	**חלקה**	**302**	**303**	**302**	**303**
	משך חיים כלכליים למבנה	63 שנה		70 שנה	
	מהות ההשבחה			הזכויות אינן ישימות במבנה הקיים ומצריכות הריסה ובניה	
	שווי מ״ר מבונה	1.12 ₪	1.12 ₪	-	-
	מקדם אקוי׳	חדר גג במקדם 1, מרפסת מקדם 0.2		מקדם 1.3 לזכויות בגג	
	בינוי חדש על ישן	0.7	0.7	0.8	
	מורכבות וסיכון			0.7	
	השבחה	140.76 ₪	128.38 ₪	19.49 ₪	19.49 ₪
רג/340/ג	חלק מימוש	58.33%	61.98%	58.33%	61.98%
	שווי מ״ר מבונה	250 ₪			
	מקדם מרפסת גג	0.2		-	-
	בינוי חדש על ישן	0.8		0.8	
	מורכבות מימוש/דחיה			0.7	
	השבחה	7,040 ₪	7,040 ₪	4,928 ₪	4,928 ₪
רג/340/ג/1	שיעור מימוש	58.33%	61.98%	58.33%	58.33%
	שווי מ״ר מבונה	4,000 ₪			
	אפשרות המימוש	תוספת 16% ז״ב		לא ניתן לממש ללא הקלה כי קיים תנאי לרוחב דרך של 12 מ״ר ואילו רחוב המקור ברוחב 10 מ׳	
	מקדם דחיה/סיכון	0.5		-	-
	השבחה	210,880 ₪	194,240 ₪	התכנית לא משביחה ואינה נכללת בזכויות הבניה בדפי המידע	
רג/340/ג/11	חלק מימוש	66.67%	75.52%	-	-
	מהות ההשבחה	המרת ש״ש לשטח עיקרי			
	שווי מ״ר מבונה	4,500 ₪			
	שטח למימוש	48			
	מקדם המרה משרות לעיקרי	1			
	מקדם דחיה וסיכון למימוש	0.75			
	השבחה	162,000 ₪		הזכויות אינן ישימות במועד הקובע ומצריכות הריסת המבנה על כן התכנית אינה משביחה	
רג/340/ג/19	שיעור מימוש	75%	84%		
	שווי מ״ר מבונה	4,500 ₪			
	מקדם מרפסת גג	0.2			
	מקדם דחיה וסיכון למימוש	0.75		0.7	
רג/340/ג/21	מקדם בינוי חדש על ישן	-	-	0.8	

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

		שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
	השבחה	₪ 91,800	₪ 75,200	₪ 68,544	₪ 56,146
	שיעור מימוש	75%	84%	75%	84%
רג/340/ג/15	מהות ההשבחה	הקמת מחסנים 6 מ״ר ליח״ד כחלק משטח הדירה		לא ישים, ומצריך הריסת המבנה הקיים לכן לא משביח	
	שווי מ״ר מבונה	₪ 4,500			
	מקדם מחסן	0.8			
	השבחה	₪ 210,600	₪ 194,400		
	מקדם דחיה/סיכון	75%			
	שיעור מימוש	75%	83.85%		
רג/1756		**מגרש 101**			
	שווי מ״ר בנוי	נאמד בסך ₪ 30,000		₪ 25,500	
	יזמות	20%		20%	
	עלות בניה	₪ 9,000		₪ 9,000	
	שווי מ״ר מבונה	בחילוץ התקבל שווי בסך ₪ 12,400 אולם למען הזהירות נאמד שווי בסך ₪ 11,000.		₪ 9,000	
	שווי מ״ר בנוי במצב קודם	₪ 23,500		₪ 26,500	
	עלויות הריה	מתקזז עם חיסכון בעלויות בניה		₪ 330	
	הפחתה למגורים מעל מבנה ציבור	-		5%	
	הפחתה למסחר מעל מסחר	-		2.50%	
	שטחי בניה קיימים	1,432.80			
	הפחתה למטלה ציבורית לגן ילדים	לפי 142 מ״ר בעלות של 8,500 ₪/מ״ר		בסך ₪ 11,500 למ״ר מגלם חניות, חצר קירוי, גמר וזיווד	
	מקדם התכלות התכנית	לא ניתן לדרוש דחיה בת 3 שנים ובמקביל הפחתה נוספת להתכלות		לאור תקופת הקורונה ותוקף תכנית של 5 שנים הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% משווי המצב החדש	
	דחיה	3 שנים, 6%			
	שימוש ביניים	לפי 3% משווי הבנויים ל-3 שנים		אין להביא בחשבון בהתאם לפסיקה, לחלופין 3,000 ₪ לחודש לדירות 60 מ״ר, 6% היוון לשנתיים	

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

11. <u>הכרעה:</u>

חלקות 302 ו-303 מהוות יחד את מגרש 101 עפ"י תכנית רג/1756, בייעוד מגורים ד' עליו צפוי להבנות בניין מגורים בן 16 קומות מעל לקומת קרקע הכוללת גן ילדים, בהתאם לתכנית בקשה להיתר מס' 202001013.

שמאי הצדדים מסכימים כי תכניות רג/340, רג/340/ג/3 ורג/340/ג/3/2 אינן משביחות במקרה הנדון, לאחר שבחנתי את המועדים הקובעים, הבנוי בפועל ומצבו הפיזי בהתאם לגיל הנכס, מקובלת עליי הסכמתם.

המחלוקת מתמקדת באופן חישוב ההשבחה, קביעת השימוש המיטבי, קביעת שווי מ"ר מבונה, מקדמי התאמה לשווי, מקדמים אקוי' ועוד.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

11.1. <u>משך חיים כלכליים</u> – שמאי הצדדים חלוקים באשר למועד תום חייו הכלכליים של המבנה. שמאי המשיבה העריכו כי תום החיים הכלכליים יהא כאשר המבנה בן 50 שנה ואילו שמאי המבקשת העריכו כי משך החיים הכלכליים הינו 70 שנה, הצדדים תמכו עמדתם בשומות שמאים מכריעים.

קיימות פסיקות שמאים מכריעים רבות בהן נקבע טווח רחב של משך חיים כלכליים. אני סבורה כי משך החיים הכלכליים הראוי למבנה אשר נבנה עפ"י היתר משנות ה-50' של המאה הקודמת, בהתחשב באופן הבינוי ומיקומו בעיר רמת גן, הינו כ**-60 שנה**.

11.2. **תכנית רג/340/ג (מועד קובע: 29/08/1980)** – התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל-120% במגרשים בשטח מינימלי של 500 מ"ר ומאפשרת חלופה להקמת בניין בן 4 קומות במגרשים בשטח מינימלי של 600 מ"ר לפי 130%. בנוסף, מוסיפה חדרי יציאה לגג בשטח 12 מ"ר.

11.2.1. <u>אי וודאות לזכויות הבניה בין 120%-130%</u> - שמאי המבקשת טענו כי יש להביא בחשבון מקדם אי וודאות בשיעור 50% לזכויות אלה, כפי שנקבע בשומת גיל הרצברג לאור אי הוודאות לאפשרות ניצולן.

תוספת הזכויות הינה בכפוף להוראות ס' 122 ב' לתכנית רג/340 בו נקבע כי יותרו בניינים בני 4 קומות בקטעי הרחובות שסומנו בתשריט בקו כחול, ואילו ברחובות ללא סימון גובה 3 או 4 קומות יהיה נתון להחלטת הועדה. משלא סומנו בקו החלקות, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת ותוספת זכויות זו תובא בחשבון בשיעור **0.5**.

11.2.2. <u>השימוש המיטבי</u> – בעת המועד הקובע בנויים בחלקה 302 כ-113% ובחלקה 303 כ-114% (כולל מרפסות סגורות), הבינוי כולל קומת קרקע מלאה, וקיימת חוסר הוודאות להרחבת הזכויות ל-130%. בהתחשב בהתאמות הנדרשות והיקף תוספת הזכויות הנמוך, ההשבחה לתוספת <u>השטחים בקומות</u> תחושב לתום חייו הכלכליים של המבנה, דהיינו בדחיה בת 30 שנה בשיעור היוון 6%, מתקבל מקדם **0.1741**.

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

תוספת חדרי היציאה לגג ניתנת למימוש מיידי בכפוף לעלויות התאמה בשיעור **0.7**, כפי שהוערך על ידי שמאי המשיבה.

11.2.3. חדרי יציאה לגג – שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם חדר יציאה לגג 1 ומקדם מרפסת גג בשיעור 0.2 ; שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם 1.3 לחדרי היציאה לגג.

עמדתי עם שמאי המשיבה כי לצורך בחינת ההשבחה בצורה המיטבית המשקפת את היקף שטח מרפסת הגג ואת שינויה בתכניות הבאות, יש להביא בחשבון מקדם למרפסת הגג.

11.2.4. שווי מ״ר מבונה – שמאי הצדדים מסכימים על שווי מ״ר מבונה בסך 1.12 ₪, המשקף שווי בסך 200 $ למ״ר ומקובלת עליי הסכמתם, כפי שאף נקבע **בשומת גיל הרצברג** ברח׳ הפודים 30.

11.3. **תכנית רג/340/ג/1 (מועד קובע: 13/04/1985)** – התכנית מגדילה את חדרי היציאה לגג מ-12 מ״ר ל-23 מ״ר ליח״ד.

תוספת השטח תחושב במקדם **0.8**, בהתחשב בקיזוז מרפסת גג.

יובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן בשיעור **0.8**, בהתחשב בהתאמות הנדרשות ביחס לתכנית רג/340/ג׳.

שווי מ״ר מבונה – שמאי הצדדים מסכימים כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך **250** ₪, בהתחשב בפסיקות שמאים מכריעים לתכנית זו ומאפייני הנכס הנדון, מקובלת עליי הסכמתם.

11.4. **תכנית רג/340/ג/11 (מועד קובע: 19/02/2001)** – התכנית מאפשרת תוספת 2 קומות במקומות בהם רוחב הדרך 12 מ׳ ומעלה ותוספת זכויות בשיעור 6% שיפור תכנון, 5% למעלית ו-2.5% לכל תוספת קומה.

שמאי הצדדים חלוקים באשר לרוחב רחוב המקור. שמאי המשיבה סבורים כי רוחב הרחוב מעל 12 מ׳; שמאי המבקשת טוענים כי מדובר ברחוב צר מ-12 מ׳ ועל כן התכנית אינה חלה על המקרקעין.

- בהתאם לתשריט המצורף להוראות תכנית רג/340, רוחב הדרך הינו 10 מ׳.
- בהתאם למידע התכנוני באתר הועדה המקומית לחלקות בצדו השני של הרחוב, רוחב הדרך 10 מ׳.
- בהתאם למדידה גרפית מתקבל רוחב דרך של 10.15 מ׳.
- בתשריט תכנית הבקשה להיתר, רוחב הדרך לאחר ההפקעה בתכנית רג/1756 הינו 11 מ׳.

לאור האמור לעיל, ולמען הזהירות, לא תחושב השבחה בגין תוספת הקומות מכוחה של תכנית רג/340/ג/11. ההשבחה תחושב בגין תוספת אחוזי בניה בשיעור 11% (שיפור תכנון ומעלית) בלבד.

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

לאחר בחינת ערכי השווי בשומות שמאים מכריעים[8] בסביבת הנכס, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **950** $, **בשע״ח 4.115** ₪ **- 3,909** ₪.

11.5. **<u>רג/340/ג/19 (מועד קובע 12/12/2005)</u>** – <u>התכנית</u> מאפשרת להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ״ר לכל קומה עד 4 קומות. יובא בחשבון שטח של 48 מ״ר לכל בנין, המשקף 4 קומות[9].

11.5.1. <u>דחיה</u> – בהתאם למשך חיים כלכליים של 60 שנה, יובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור **0.75**, כפי שחושב על ידי שמאי המשיבה, המשקף דחיה בת 5 שנים.

11.5.2. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה בסך 4,500 ₪, בהתבסס על ערכי שווי אשר נקבעו בשומות שמאים מכריעים.

- בשומת גיל הרצברג נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 950 $, המשקף 4,378 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקת מכר לקרקע בגו״ח 6207/34.
- בשומת השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 6204/408-410, רח׳ המבדיל 22,24,26, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 4,000 ₪.
- בשומת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו״ח 6204/289, רח׳ אשתאול 5, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 4,000 ₪.
- בשומת השמאי המכריע משה נדם בגו״ח 6204/179, רח׳ חרושת 3, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 950 $ המשקף 4,378 ₪.
- בשומת השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 6205/414, רח׳ אבא הלל 118, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 950 $, המשקף 4,378 ₪.

לאור האמור ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **950** $ לפי שע״ח 4.608 ₪, מתקבל שווי בסך 4,377.6 ₪.

[8] בשומת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו״ח 6204/289, רח׳ אשתאול 5, נקבע שווי מ״ר מבנה בסך 3,500 ₪; בשומת השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 6204/408-410, רח׳ המבדיל 26-22, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 3,500 ₪; בשומת השמאי המכריע גיל הרצברג בגו״ח 6204/61, רח׳ הפודים 30, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 950 $ בשע״ח 4.115 ₪ - משקף שווי בסך 3,909 ₪; בשומת השמאי המכריע משה נדם בגו״ח 6204/197, ברח׳ חרושת 3, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 950 $ בשע״ח 4.115 ₪ - משקף שווי בסך 3,909 ₪; בשומת השמאית המכריעה נאוה סירקיס בגו״ח 6204/271, רח׳ העמל 12, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 4,350 ₪.

[9] ככל שלא תאושר קומה 4, עדיין ניתן לקזז 3 קומות + קומת חדרי יציאה גג.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.6. **תכנית רג/340/ג/21 (מועד קובע: 27/01/2006)** – התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של עד 40 מ״ר או 30% משטח הגג לפי הקטן מבניהם.

שמאי הצדדים מסכימים כי בהתאם להיקף התכסית, ייבנו 2 יח״ד בקומה ולפיכך, ייבנו 2 חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ״ר כ״א בכל בניין. בחישוב לפי בינוי של 130% בן 4 קומות + 48 מ״ר מתקבלת תכסית של כ-226 מ״ר, בחלקה 302 ו-209 מ״ר בחלקה 303.

לאור האמור מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי יוקמו 2 חדרי יציאה לגג בכל חלקה. תוספת שטח חדרי היציאה לגג הינה 17 מ״ר ליח״ד, סה״כ 34 מ״ר לכל חלקה, אשר יובאו בחשבון במקדם **0.8**, בהתחשב בהפסד מרפסת גג.

בהתחשב בסמיכות המועדים הקובעים לתכנית רג/340/ג/19, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **950** $ לפי שע״ח 4.632 ₪, מתקבל שווי בסך 4,400 ₪.

יובא בחשבון מקדם התאמה לבנוי/דחיה בשיעור **0.8**.

11.7. **תכנית רג/340/ג/15 (מועד קובע: 03/03/2006)** – התכנית מאפשרת הקמת מחסן בשטח 6 מ״ר ליח״ד אשר יהווה חלק משטח הדירה.

בהתחשב במימוש הנוכחי בדרך של מתן היתר בניה, בו לא נתבקשו מחסנים בקומות, לא נוצלו השטחים מכוח התכנית רג/340/ג/15 ולכן אין מקום לחיוב.

11.8. **תכנית רג//1756 (מועד קובע: 21/03/2020)** – תכנית נקודתית לאיחוד חלקות 302 ו-303 להקמת בניין בן 17 קומות מעל 5 קומות מרתפי חניה, 5,716 מ״ר[10] עיקרי להקמת 72 יח״ד במקום 24 יח״ד קיימות.

ההשבחה תבחן בהתאם למימוש הזכויות בתכנית הבקשה להיתר.

11.8.1. <u>שווי מצב קודם</u> – שמאי הצדדים הציגו עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות משנות בניה שונות בשטחים שונים. הצדדים חלוקים באשר לניתוח עסקאות ההשוואה לצורך קביעת שווי מ״ר בנוי ברוטו.

שטח הדירות הרשום בחלקה 303 הינו 48.48 מ״ר ו-57.57 מ״ר ברוטו.

שטח הדירות נטו (ללא מרפסות) בחלקה 302 הינו כ-54.56 מ״ר[11] ו-62 מ״ר ברוטו.

לקביעת שטח הדירות ברוטו לצורך חילוץ שווי מ״ר בנוי, יובא בחשבון שטח הארנונה המדווח, כפי שקונה סביר היה רואה לנגד עיניו לנכסים מסוג זה.

[10] מתוכם 100 מ״ר למועדון דיירים.
[11] (227 מ״ר בנוי – 8.76 מ״ר חדר מדרגות) / 4 יח״ד = 54.56 מ״ר.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בחנתי עסקאות רבות לדירות מגורים מסביבת הנכס, אולם חלקן נבנו מעל לקומת מסחר, חלקן גילמו שווי פוטנציאל ממשי לזכויות מכוח תמ"א 38. להלן העסקאות אשר נמצאו מתאימות ביותר:

גו"ח	יום מכירה	מחיר מכירה (₪)	כתובת	שנת בניה	שטח ארנונה	שטח רשום	חדרים	מחיר למ"ר (₪)
006204-0163-010-00	24/06/2020	1,620,000	החרושת 4	1950	61	61	3	26,557
006204-0210-000-00	02/01/2020	1,350,000	העמל 15	1950	56	56	2	24,107
006204-0443-012-00	30/06/2019	1,620,000	העמל 34	1960	61	61	3	26,557
006204-0144-008-00	16/06/2019	1,480,000	אבא הלל 138	1950	60	48	3	24,667
006204-0144-011-00	10/06/2019	1,450,000	אבא הלל 138	1960	63	48	2	23,016
006204-0364-000-00	05/06/2019	1,380,000	רש"י 32	1950	50	50	2	27,600
006204-0276-024-00	17/05/2019	1,725,000	הפודים 21	1960	64	48	2	26,953
006204-0145-001-00	13/01/2019	1,435,000	אבא הלל 140	1960	58	45	2	24,741
ממוצע								**25,525**

בהתחשב בממוצע העסקאות ההשוואה, ששווי מ"ר בנוי במצב הקודם ייקבע בסך **25,500** ₪.

- בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי זכויות הבניה המגולמות בשווי מ"ר בנוי – בהתחשב בשונות בין העסקאות, קיים קושי לזקק את זכויות הבניה הנוספות בנכסי ההשוואה, להם ביטוי כלכלי שונה מחלקה לחלקה.

11.8.2. <u>שווי מ"ר מבונה מצב חדש</u> – בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, שטח "פלדלת" הממוצע בדירות החדשות הינו כ-90 מ"ר ומחולק בהתאם לתמהיל דירות בנות 3-5 חדרים. לצורך בחינת שווי המצב החדש יוצגו להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בשטח ממוצע של כ-90 מ"ר.

<u>להלן עסקאות השוואה מסביבת הנכס בסמוך למועד הקובע:</u>

גו"ח	יום מכירה	מחיר מכירה (₪)	כתובת	קומה	שנת בניה	שטח (מ"ר)	חדרים	מחיר למ"ר (₪)
006204-0467-000-00	27/12/2020	2,580,000	הפודים 8	4	2020	89	4	28,989
006204-0115-056-00	10/12/2020	2,385,000	הפודים 33	2	2019	98	4	24,337
006204-0115-000-00	04/11/2020	2,199,999	הפודים 33	2	2020	92	4	23,913
006204-0115-000-00	30/09/2020	2,374,999	הפודים 33	8	2020	92	4	25,815
006204-0180-002-00	09/09/2020	1,850,000	החרושת 5	1	2020	70	3	26,429
006204-0101-000-00	23/08/2020	2,500,000	ארניה 7	קרקע	2021	80	4	* דירת גן
006204-0383-000-00	12/08/2020	2,250,000	הלפיד 1	7	2020	75	3.5	30,000
006204-0682-007-00	15/07/2020	2,375,000	ארניה 1-3	2	2020	88	4	26,989
006204-0467-031-00	07/06/2020	2,770,000	הפודים 8	7	2020	102	4	27,157
006204-0098-000-00	26/05/2020	2,100,000	אבטליון 27	4	2019	80	4	26,250

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

גו״ח	יום מכירה	מחיר מכירה (₪)	כתובת	קומה	שנת בניה	שטח (מ״ר)	חדרים	מחיר למ״ר (₪)
006204-0098-003-00	17/05/2020	1,760,000	אבטליון 27	1	2020	77	4	22,857
006204-0467-000-00	01/03/2020	2,285,000	הפודים 8	קרקע	2020	79	3.5	* דירת גן
006204-0098-000-00	17/02/2020	2,500,000	אבטליון 27	4	2020	90	4	27,778
006204-0101-012-00	09/02/2020	3,595,000	ארניה 7	קרקע	2021	116	4	* דירת גן
006204-0180-004-00	21/01/2020	1,800,000	החרושת 5	2	2020	70	3	25,714
006204-0467-001-00	07/01/2020	2,650,000	הפודים 8	קרקע	2020	93	4	* דירת גן
006204-0690-009-00	02/01/2020	2,300,000	החרושת 5	4	2020	90	4	25,556
006204-0467-032-00	31/12/2019	2,460,000	הפודים 8	7	2020	95	4	25,895
006204-0101-003-00	04/12/2019	1,950,000	ארניה 7	1	2021	73	3	26,712
006204-0472-009-00	02/12/2019	2,530,000	הפודים 50	2	2019	100	5	25,300
006204-0115-000-00	01/12/2019	1,955,000	הפודים 33	8	2021	76	3	25,724
006204-0115-067-00	28/11/2019	2,449,999	הפודים 33	1	2021	102	4	24,020
006204-0472-021-00	08/08/2019	2,593,000	הפודים 50	5	2020	103	5	25,175
006204-0098-033-00	03/07/2019	3,260,000	אבטליון 27	9	2019	109	5	29,908
006204-0472-011-00	02/07/2019	1,892,000	הפודים 50	3	2022	72	3	26,278
						88.9	**ממוצע**	**26,228**

* דירות אלה לא הובאו בחשבון בממוצע השווי.

בחילוץ שווי מ״ר מבונה לפי מע״מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 9,000 ₪, כפי שחושב על ידי הצדדים, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 9,680 ₪.

לאור האמור, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **9,680** ₪ ליח״ד עד לקומה 9.

בדומה **לשומת גיל הרצברג**, בקומות 10-15 תובא בחשבון תוספת בשיעור 1% לקומה, המשקף תוספת שווי בשיעור 3.5%, מסתכם לסך **10,020** ₪.

בקומת הפנטהאוז יבוא בחשבון מקדם בשיעור **1.2** ביחס לקומות הגבוהות, ממנו מתקבל שווי בסך **12,000** ₪ במעוגל.

11.8.3. <u>פטור ממ״דים</u> – שמאי הצדדים מסכימים כי במימוש בדרך של היתר, אין לחייב בגין שטחי ממ״דים. שמאי המשיבה טענו כי יש לחייב בגין שטחי הממ״דים בדירות שנמכרו טרם אישור תכנית רג/1756.

במקרה הנדון עסקינן במימוש בדרך של היתר בניה. ככל שקיימים מימושי עבר, אלה אינם רלוונטיים למטרת השומה.

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

11.8.4. <u>קיזוז עלויות הריסה</u> – קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת אשר הביאו בחשבון עלויות הריסה בסך 330 ₪ למ״ר בהתאם לשומת החי״מ בגו״ח 6133/432 לשטח הבנוי בחלקות.

חלקה 302 : 330 ₪ * 744 מ״ר = 245,520 ₪

<u>חלקה 303 : 330 ₪ * 690.8 = 227,964 ₪</u>

סה״כ : 473,484 ₪.

11.8.5. <u>קיזוז מטלה ציבורית</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה לפי עלות הקמה למ״ר בסך 8,500 ₪ ; שמאי המבקשת טענו כי עלות ההקמה בסך 11,500 ₪ למ״ר.

שמאי הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון את עלות ההקמה של גן הילדים לצורך קיזוזה מההשבחה, אולם שמאי המשיבה טענו כי יש לבחון את עלות המטלה הציבורית בהתאם להוראות התכנית בעת המועד הקובע ואילו שמאי המבקשת חישבו עלות זו בהתבסס להסכם ההקמה החתום.

בערר **בעניין קו אופ נקבע** : *״כאשר קיימת הוראת הפקעה לשטח ציבורי בתוכנית שמהווה חלק אינהרנטי מהבניין במצב החדש, אין להביא בחשבון את עלות הקמת המטלה הציבורית בשווי המקרקעין במצב החדש, ואולם נוכח התנהלות הוועדה מקומית והעובדה שהיא לא מקיימת בפועל את הוראות התוכניות ולא מפקיעה את השטח הציבורי, ותחת זאת מחייבת חתימה על כתבי* התחייבות *הכוללים ויתור על כל תביעה או פיצוי בגין המטלה הציבורית* ***הרי שהיא יצרה שוק בו הציפייה היא כי העלות תוטל במלואה על בעלי הזכויות ללא כל פיצוי ועל כן יש להפחיתה משווי המצב החדש.״*** (ההדגשה אינה במקור-א.ג.).

בהתאם להסכם ההקמה שנחתם בין עיריית רמת גן ליזם הפרויקט (המבקשת) היזם יקים כיתת גן בשטח 115.11 מ״ר עיקרי, 20.69 מ״ר ממ״מ, 4.4 מ״ר אחסנה, לא פחות מ-193 מ״ר חצר עם קירוי ומבנה.

בהתאם למחירון ״דקל״ מחודש מרץ 2020, עלות הקמת גן ילדים בשטח 128 מ״ר הינה בסך 754,505 ₪, משקף כ-5,900 ₪ למ״ר. בהעמסת 25% לפרטי גמר ועקיפות מתקבל 7,670 ₪.

7,670 ₪ * 142 מ״ר = 1,089,140 ₪

עלות הקמה ל-2 מקומות חניה לפי 2,270 ₪ * 70 מ״ר * 1.25 עקיפות = 198,625 ₪.

סה״כ עלות הקמת המטלה הציבורית במעוגל – **1,288,000** ₪.

11.8.6. <u>הפחתה למגורים מעל מב״צ ומסחר</u> – בחנתי את תיקי הבניין של נכסי ההשוואה מהם עלה כי חלקם כוללים שטחי מסחר בקומת הקרקע/גן ילדים, אולם לא התקבלה מובהקות להפחתה ביחס לבניינים ללא שטחי ציבור/מסחר. למען הזהירות, תובא בחשבון הפחתה בשיעור **5%** לשטחי המגורים בגין עירוב השימושים.

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

11.8.7. <u>דחיה לאור מורכבות פרויקט</u> – שמאי הצדדים הביאו בחשבון דחיה למימוש הזכויות לתקופה בת 3 שנים בשיעור היוון 6%. תקופה זו סבירה ומקובלת לפרויקטים מסוג זה, בעת המועד הקובע ועל כן מקובלת עליי הסכמתם.

11.8.8. <u>הפחתה לסיכון בגין התכלות התכנית</u> – שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 5% לאור מועד אישורה, עם פרוץ מגפת הקורונה, כתימוכין הפנו לשומת החי"מ בגו"ח 6580/270; שמאי המשיבה טענו כי ככל שישנה חוסר וודאות, הדבר מגולם וחופף לתקופת הדחיה שהובאה בחשבון.

במקרה הנדון עמדתי עם שמאי המשיבה, ככל שקיימת אי וודאות לגבי מימוש הזכויות, הרי שתקופה זו חופפת לתקופת הדחיה. יוער בהתייחס להפניית שמאי המבקשת לשומת החי"מ בגו"ח 6580/270, שם נקבעה הפחתה בשיעור 5% בגין התכלות התכנית אולם לא הובאה בחשבון דחיה.

11.8.9. <u>שימוש ביניים</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון את תרומת שווי המחוברים הקיימים בחלקות עד לתום תקופת הדחיה; שמאי המבקשת טענו כי בהתאם לפסיקות אין להביא בחשבון שימוש ביניים, כתימוכין הפנו **לפסה"ד בעניין טבצ'ניק אבריל**[12] והחלטות ועדות ערר.

פסה"ד בעניין טבצ'ניק אבריל מתייחס לפרויקט מסוג **בינוי-פינוי**, כלומר ראשית נבנה בניין המגורים החדש ורק לאחר מעבר הדיירים לדירת המגורים החדשה נהרס המבנה הקיים, דהיינו ניתן היה להתגורר בדירה הקיימת עד לאכלוס הבניין החדש.

במקרה הנדון עמדתי עם שמאי המשיבה, כי בעת תקופת הדחיה הבניינים אינן עומדים ב"וואקום" ועד למועד הריסת המבנים בעלי הזכויות ייהנו מתרומת המחוברים למקרקעין.

האמור תואם הכרעות נוספות שלי כדוגמת גו"ח 7168/109; 6021/422; 7098/7; 6163/153; 7055/37; 6133/431.

לאור האמור, יובא בחשבון שימוש ביניים לפי שווי המקרקעין במצב הקודם, בשיעור תשואה של 3% למשך תקופת הדחיה (3 שנים), כפי שננקט על ידי שמאי המשיבה.

[12] עמ"נ 55750-12-21, **הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי**, ניתן ביום 18/01/2023.

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

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

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

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3, רג/340/ג/11, רג/340/ג/19, רג/340/ג/21, רג/340/ג/15 ורג/1756 לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התוכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[13], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות".

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

12.5.1. מיקום הנכס ברחוב המקור, בעיר רמת גן.

12.5.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.

12.5.3. חלקיות המימוש בכל תכנית, בהתאם להסכמת הצדדים.

12.5.4. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.5.5. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י התוכניות המשביחות והבקשה להיתר בניה.

12.5.6. זכויות בעלות.

12.5.7. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים, בסמוך למועדים הקובעים ובהתאמה למושא השומה.

12.5.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

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

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

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. **רג/340/ג' (מועד קובע: 29/08/1980):**

חלקה 302:

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
בנוי בפועל	681	1	681
מרפסות בפועל	63	0.9	56.7
סה"כ שטח אקוי'			737.7

מצב חדש				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**דחיה/התאמה**	**שטח אקוי'**
שטח מגרש	659			
סה"כ זכויות בניה 120%	742.8	1		742.80
השלמה ל-130%	65.9	0.5	0.1741	5.74
חדרי גג	48	1	0.7	33.60
מרפסות גג	137.70	0.2	0.7	19.28
סה"כ שטח אקוי'				801.41
השבחה במ"ר אקוי'				63.71
שווי מ"ר מבונה				₪ 1.12
ההשבחה				**₪ 71.36**
היטל השבחה				**₪ 35.68**
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**58.33%**		**₪ 20.81**

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

חלקה 303:

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
בנוי בפועל	635.04	1	635.04
מרפסות בפועל	55.8	0.9	50.22
סה"כ שטח אקוי'			685.26

מצב חדש				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**דחיה/ התאמה**	**שטח אקוי'**
שטח מגרש	607			
סה"כ זכויות בניה 120%	680.4	1		680.40
השלמה ל-130%	60.7	0.5	0.1741	5.28
חדרי גג	48	1	0.7	33.60
מרפסות גג	122.10	0.2	0.7	17.09
סה"כ שטח אקוי'				736.38
השבחה במ"ר אקוי'				51.12
שווי מ"ר מבונה				₪ 1.12
ההשבחה				**₪ 57.25**
היטל השבחה				**₪ 28.63**
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**61.98%**		**₪ 17.74**

13.2. **תכנית רג/340/ג/1 (מועד קובע: 13/04/1985):**

חלקה 302:

מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**התאמה לבינוי חדש על קיים**	**שטח אקוי'**
תוספת חדרי יציאה לגג - 4 יח"ד	44	0.8	0.8	28.16
השבחה במ"ר אקוי'				28.16
שווי מ"ר מבונה				₪ 250
ההשבחה				**₪ 7,040**
היטל השבחה				**₪ 3,520**
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**58.33%**		**₪ 2,053**

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

חלקה 303:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	התאמה לבינוי חדש על קיים	שטח אקוי'
תוספת חדרי יציאה לגג - 4 יח"ד	44	0.8	0.8	28.16
השבחה במ"ר אקוי'				28.16
שווי מ"ר מבונה				250 ₪
ההשבחה				**7,040** ₪
היטל השבחה				**3,520** ₪
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**61.98%**		**2,182** ₪

13.3. **תכנית רג/340/ג/11 (מועד קובע: 19/01/2001):**

חלקה 302:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח החלקה	659		0
תוספת זכויות 11%	72.49	1	72.49
סה"כ שטח אקוי'			72.49
מקדם דחיה/סיכון למימוש הזכויות			0.5
שווי מ"ר מבונה			$ 950
שע"ח			4.115 ₪
ההשבחה			**141,691** ₪
היטל השבחה			**70,845** ₪
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**66.67%**	**47,233** ₪

חלקה 303:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח החלקה	607		0
תוספת זכויות 16%	66.77	1	66.77
סה"כ שטח אקוי'			66.77
מקדם דחיה/סיכון למימוש הזכויות			0.5
שווי מ"ר מבונה			$ 950
שע"ח			4.115 ₪
ההשבחה			**130,510** ₪
היטל השבחה			**65,255** ₪
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**75.52%**	**49,281** ₪

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

13.4. **<u>רג/340/ג/19 (מועד קובע 12/12/2005)</u>:**

חלקה 302:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
תוספת זכויות	48.00	1	48
סה"כ שטח אקוי'			48
מקדם דחיה			0.75
שווי מ"ר מבונה			$ 950
שע"ח			₪ 4.608
ההשבחה			**₪ 157,594**
היטל השבחה			**₪ 78,797**
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**75.00%**	**₪ 59,098**

חלקה 303:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
תוספת זכויות	48.00	1	48
סה"כ שטח אקוי'			48
מקדם דחיה			0.75
שווי מ"ר מבונה			$ 950
שע"ח			₪ 4.608
ההשבחה			**₪ 157,594**
היטל השבחה			**₪ 78,797**
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**83.85%**	**₪ 66,071**

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

13.5. **תכנית רג/340/ג/21 (מועד קובע: 27/01/2006):**

חלקה 302:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	התאמה לבינוי חדש על קיים	שטח אקוי'
תוספת חדרי יציאה לגג - 2 יח"ד	34	0.8	0.8	21.76
השבחה במ"ר אקוי'				21.76
שווי מ"ר מבונה				$ 950
שע"ח				₪ 4.632
ההשבחה				**₪ 20,672**
היטל השבחה				**₪ 10,336**
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**75.00%**		**₪ 7,752**

חלקה 303:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	התאמה לבינוי חדש על קיים	שטח אקוי'
תוספת חדרי יציאה לגג - 2 יח"ד	34	0.8	0.8	21.76
השבחה במ"ר אקוי'				21.76
שווי מ"ר מבונה				$ 950
שע"ח				₪ 4.632
ההשבחה				**₪ 20,672**
היטל השבחה				**₪ 10,336**
חלק חייב בהתאם למימושי עבר		**83.85%**		**₪ 8,667**

13.6. **תכנית רג/340/ג/15 (מועד קובע: 03/03/2006):**

אין מימוש.

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

13.7. **תכנית רג/1756 (מועד קובע: 21/03/2020):**

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)
שטח בנוי בהיתר - חלקה 302	744
שטח בנוי בהיתר - חלקה 303	690.84
סה"כ שטחים בנויים	1,434.84
שווי מ"ר בנוי מתואם ללא פוטנציאל תכנוני	₪ 25,500
שווי המקרקעין הבנויים במצב הקודם	**₪ 36,588,420**

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	שטח אקוי'
שטח עיקרי מבוקש למגורים בקומות טיפוסיות 9-1	3,030.93	₪ 9,680	₪ 29,339,402
שטח עיקרי מבוקש למגורים בקומות טיפוסיות 15-10	2,259.58	₪ 10,020	₪ 22,640,992
שטח עיקרי בקומת הפנטהאוז גג	310.51	₪ 12,000	₪ 3,726,120
שטח מרפסות גג מבוקש	94.29	₪ 12,000	₪ 1,131,480
סה"כ לפני התאמות			₪ 56,837,994
הפחתה לבינוי מעל מסחר וגן ילדים			0.95
סה"כ לאחר הפחתה לעירוב שימושים			53,996,094.30
עלויות הריסה	1,434.8	₪ 330	(₪ 473,484)
הפחתה למטלה ציבורית (גן ילדים) - מגלם פיתוח חצר וחניות	142		(₪ 1,288,000)
דחיה למימוש התכנית - 3 שנים, 6%			0.839619283
שימוש ביניים - 3% מערכי השווי הבנויים, 3 שנים			₪ 3,104,834
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 46,962,020**

השבחה: ₪ 10,373,600

היטל השבחה: ₪ 5,186,800

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

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה לנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה		היטל השבחה		היטל השבחה יחסי	
		חלקה 302	חלקה 303	חלקה 302	חלקה 303	חלקה 302	חלקה 303
רג/340/ג'	29/08/1980	71.36 ₪	57.25 ₪	35.68 ₪	28.63 ₪	20.81 ₪	17.74 ₪
רג/340/ג/1	14/04/1985	7,040 ₪	7,040 ₪	3,520 ₪	3,520 ₪	2,053 ₪	2,182 ₪
רג/340/ג/3	23/10/1992	אין השבחה					
רג/340/ג/11	19/02/2001	141,691 ₪	130,510 ₪	70,845 ₪	65,255 ₪	47,233 ₪	49,281 ₪
רג/340/ג/19	12/12/2005	157,594 ₪	157,594 ₪	78,797 ₪	78,797 ₪	59,098 ₪	66,071 ₪
רג/340/ג/21	06/01/2006	20,672 ₪	20,672 ₪	10,336 ₪	10,336 ₪	7,752 ₪	8,667 ₪
רג/340/ג/15	03/03/2006	אין השבחה					
רג/1756	21/03/2020	10,373,600 ₪		5,186,800 ₪		5,186,800 ₪	

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן

שמאית מכריעה

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL