רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 17 מאי, 2026
מינוי: 304-2026
מספרנו: מכרעת.816

לכבוד

המבקשים	המשיבה
מר קרשין ארי וגב' לביא מיכל	הועדה המקומית לתו"ב רמת גן
ע"י מר זיו ולכינסקי,	ע"י מר יונתן לוי ומר שי בן עמי,
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6128 חלקות 224, 226 ו- 227
רחוב המעיין 18 ורחוב יהודה אנגלנדר 3-5,
הראשונים, רמת גן

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:
עמדת המשיבה, הועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר יונתן לוי ומר שי בן עמי, מיום 24 דצמבר 2025 ובמסמך תגובה לטיעוני המבקשים, מיום 9 אפריל 2026.
עמדת המבקשים, מר קרשין ארי וגב' לביא מיכל, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר זיו ולכינסקי מיום 9 מרץ 2026 ובמסמך מיום 23 אפריל 2026.

ביום 20 אפריל 2026 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/מק/340/ג/11, רג/340/ג/21, רג/340/ג/15, רג/מק/340/ג/19 ו- רג/מק/340/ג/38. וזאת בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 13 מאי 2026.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע[1]
רג/340	11.1.1980
רג/340/ג	29.8.1980
רג/340/ג/1	13.4.1985
רג/מק/340/ג/11	19.2.2001
רג/340/ג/21	27.1.2006
רג/340/ג/15	3.3.2006
רג/מק/340/ג/19	11.3.2006
רג/מק/340/ג/38	9.7.2010

4. פרטי הנכס

גוש:	6128		
חלקה:	224	226	227
שטח חלקה רשום:	684 מ״ר	635 מ״ר	604 מ״ר
שטח חלקה נטו[2]:	502 מ״ר	592 מ״ר	565 מ״ר
כתובת:	רח׳ המעיין 18	רח׳ יהודה אנגלנדר 3-5,	שכונת הראשונים, רמת גן.
מהות הנכס:	37.5% חלקים בלתי מסוימים בחלקות המהוות קרקע ריקה ופנויה		

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת הראשונים מהווה שכונה ותיקה אשר ממוקמת במערב העיר רמת גן. השכונה ממוקמת מדרום לרחוב ז׳בוטינסקי ומעברה מתחם הבורסה, ממזרח בשכונת חשמונאים מדרום בשכונת בורוכוב (גבעתיים) וממערב מתחם סיטי (גבעתיים). השכונה מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה לצד חדשה. בשכונה גני ילדים, בתי ספר, מגרשי ספורט, גינות ציבוריות, ספריה עירונית, מרכז תרבות, בית חולים הראשונים, מכללת שנקר- עלית, מכללת ורצבורג ותחנת דלק פז עלית. בסמוך לשכונה ממערב ממוקמת תחנת רכבת תל אביב סבידור.

רחוב המעיין מהווה רחוב דו סטרי בקטע הנדון. תחילתו ברחוב אריאל שרון בדרום מערב וסופו ברחוב הרי הגלעד בצפון מזרח. הרחוב מקביל לרחוב זאב ז׳בוטינסקי. מעברו הצפוני תחנת הרכבת הקלה.

רחוב יהודה אנגלנדר מהווה רחוב פנימי ללא מוצא בקצהו הדרומי. תחילתו ברחוב המעיין בצפון.

הפיתוח הסביבתי מלא.

[1] מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורן ברשומות או בעיתונות לפי המאוחר מבניהם.
[2] בהתאם לדף מידע תכנוני של עיריית רמת גן.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

5.2 תיאור הנכס

חלקות מס' 224, 226 ו-227 מהוות חלקות ריקות ופנויות הממוקמות בשוליים הצפוניים של השכונה. חלקות מס' 226 ו-227 מהוות חטיבת קרקע רציפה. לחלקה 224 גבול דרומי חלקי עם חלקה מס' 226.

חלקה 224 בגוש 6128, בשטח רשום של 684 מ"ר ובשטח נטו של 502 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית. לחלקה חזית צפונית בת כ- 20 מ' לרחוב המעיין. עומקה כ- 33 מ'. פני הקרקע מישוריים. החלקה גובלת ממזרח בתחנת תדלוק פז.

חלקה 226 בשטח רשום של 635 מ"ר ובשטח נטו של 592 מ"ר. לחלקה חזית בת 19 מ' לרחוב יהודה אנגלנדר. עומקה כ-33 מ'. פני הקרקע בשיפוע מתון עולה מצפון לדרום.

חלקה 227 בשטח רשום של 604 מ"ר ובשטח נטו של 565 מ"ר. לחלקה חזית בת 19 מ' לרחוב יהודה אנגלנדר. עומקה כ-33 מ'. פני הקרקע בשיפוע מתון עולה מצפון לדרום.

6. המצב התכנוני ונתוני הרישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מתאר מקומית מס' רג/566

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1939 מיום 19.8.1973.

התכנית חלה על שטח של 6,241 מ"ר בגוש"ח 6128/220-228.

מטרת התכנית לשנות את ייעודה של קרקע הכלולה בגבולותיה לאזור מגורים ג' ולמגרש מיוחד, תוך הפרשת חלקים להרחבת דרכים.

התכנית מייעדת את החלקות נשוא השומה לאזור מגורים ג'. רצועה בחזית חלקה 224 לכיוון רחוב מעיין ורצועה בחזית חלקות 226 ו- 227 לכיוון רחוב יהודה אנגלנדר מסומנות להרחבת דרך. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שיעור בניה -	32% בכל קומה. חישוב אחוזי הבנייה יהיה מהחלקות ברוטו, לפני ההפרשה לצרכי ציבור.
גובה-	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
הפקעה-	מהחלקות יופרשו השטחים להרחבת הדרכים הציבוריות בהתאמה. שטחים אלו מיועדים להפקעה ויועברו לרשות עיריית רמת גן ללא תמורה.

בהתאם להוראות התכנית שונה ייעודה של חלקה מס' 223 לתחנת דלק הקיימת עליו.

6.1.2 תמ"א 18 – תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק

התכנית אושרה ע"י החלטת ממשלה ביום 22.8.1976.

מטרת התכנית לקבוע קריטריונים להקמת תחנות תדלוק במרחב העירוני והבנעירוני, בעניינים תחבורתיים וסביבתיים ולסווג את תחנות התדלוק לטיפוסים שונים בהתאם לתפקודיהן, על מנת לקבוע הנחיות ביחס לכל טיפוס.

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת תחנות מטיפוסים 1 ו-2 כהגדרתן בתכנית בתנאי שהמרחק המינימלי בין אי המשאבות לבנייני מגורים קרובים הקיימים או המתוכננים בתכנית יהיה 40 מ'. תותר הקמת תחנות תידלוק בתנאי שהמרחק בין אי

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

המשאבות לאחד מהמוסדות הבאים: בית חולים, מעון קשישים ומוסדות חינוך ונוער יהיה לפחות 80 מ'.

בשנת 2006 אושרה תמ"א 4/18 שעוסקת בכניסת דלקים מבוססי גז טבעי וקידום תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. בשנת 2017 אושרה תמ"א 1/4/18.

בהתאם לנוסח משולב לא תופקד תכנית, לא תאושר ולא יינתן היתר אם המרחק האווירי בין צינורות האיוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד למגורים מלונאות או שימוש דומה 40 מ'; למוסדות ציבור כגון בית חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימייה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכדומה 80 מ'. מתחנה שבה ארבע עמדות תדלוק לכל היותר 40 מ'.

בתכנית להתחדשות עירונית מוסד תכנון רשאי לאשר הקטנת המרחקים המינימליים בין מגרש עם השימושים הרגישים לבין תחנת תדלוק המספקת סולר ובנזין, לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ובלבד שהמרחק לא יקטן מ-20 מ'.

על אף האמור, מוסד תכנון רשאי להפקיד תכנית, לאשרה וליתן היתר לתחנת תדלוק בתנאי שהסטייה של המרחקים מגבול מגרש השימושים הרגישים אינה גדולה ביותר מעשרה אחוזים מהמרחקים המינימליים.

בדונו בתכנית למבנה במגרש שימושים רגישים, הסמוך לתחנת תדלוק, מוסד תכנון רשאי לקבוע כי המרחק הנקוב יימדד מקו הבניין ולא מקו המגרש. קבעה התכנית שימושים מעורבים למבנה, ניתן למדוד את המרחק בקו אווירי אנכי מהשימוש הרגיש, בהתאם למיקומו בתכנית.

6.1.3 מסמכי רישוי

בתיק הבניין הסרוק באתר עיריית רמת גן נמצאו, בין היתר המסמכים הבאים:

<u>חלקה 224</u>

א. תעודת גמר מס' 0769 מיום 27.9.1951 עבור רישיון מס' 1704 מיום 13.12.1949 להקמת מוסך למכוניות בשטח של 114.8 מ"ר.

ב. רישיון מס' 7634 מיום 1.6.1964 להוספת סככה בשטח של 44.99 מ"ר לבית מלאכה קיים והשלמת גדר.

<u>חלקות 226 ו-227</u>

א. פרוטוקול ועדת רישוי מס' 2020020 מיום 9.11.2020 לפיו נתבקשה הריסת המבנה הקיים על חלקה מס' 226 כחלק מהריסת שלושת המבנים בחלקות 224, 226 ו-227 לצורך חניון זמני עד לאישור תכנית רג/1506א. הובא לדיון חוזר לאחר החלטת ועדת השימור מיום 3.3.16, שכן על החלקה מבנה המופיע בסקר השימור העירוני. מדובר במבנה לבנים פשוט עם גג רעפים, כולל קומת גלריה. נבנה כמחסן לתבואת בהמות. בהמשך שימש כמסגריה. גג הרעפים קרס. השטח הבנוי בחלקה 226 הוא כ- 236 מ"ר ובחלקה 227 כ-70 מ"ר. המבנים נטושים ומצבם רעוע. בין המבנים על המגרש המשותף מחברת סככה גדולה ששימשה את מפעל

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הברזל. הוועדה החליטה להתיר את הריסת המבנה ולקבוע שילוט היסטורי באתר.

ב. מסמך מיום 29.11.2023 בדבר צו הריסת מבנה מסוכן בחלקה 227. עפ"י בדיקת מהנדס מיום 29.10.2023 נמצא כי המבנה במצב בליה מתקדמת עם סדקים אלכסוניים ברוחב של 3-5 מ"מ ויותר.
לטענת שמאי המשיבה צו זהה ניתן בחלקה מס' 226.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מתאר מקומית מס' רג/340

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27.12.1979.
החלקות מסווגות באזור מגורים ג'. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי- 500 מ"ר.
מס' קומות- 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת[3].
צפיפות- 9 יח"ד לשטח מגרש מינימלי.
שיעור בניה- 32% בקומה ובנוסף מרפסות בשיעור 11% בקומה. מרפסת מוגדרת כחלק בדירה הפתוח בצד אחד לפחות. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% לקומה על חשבון שטח המרפסות באותה הקומה. שטח הנספחים, ושטח חדר המדרגות בקומת העמודים המפולשת אינו נכלל בחישוב אחוזי הבניה.
מגרשים מדרוניים- במגרשים בהם פני הקרקע מדרוניים[4] תוכל הוועדה המקומית לתת אישור מיוחד להקים שטח נוסף למגורים בקומה שמתחת לקומה א' בשטח מרבי של 40% משטח קומה.
רוחב מגרש מינימלי- 18 מ'.
קווי בנין- חזיתי 4 מ', אחורי 5 מ'.

6.2.2 תכנית מתאר מקומית מס' רג/340/ג

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14.8.1980.
התכנית מהווה שינוי לתכנית רג/340. מטרת התכנית, בין היתר, קביעת אחוזי בנייה כוללים, סגירת מרפסות, קביעת תקן למרפסות שירות ומסתורי כביסה, קביעת יציאות על גגות הבתים וקביעת הוראות לעירוב שימושים באזורי מגורים.
התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח בניה[5]- באזור מגורים ג' במגרש מינימאלי בשטח 500 מ"ר, בו מותרת בניית 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת התכנית קובעת אחוזי בנייה מקסימליים לקומה של 40%

[3] בתכנית חלופות בינוי נוספות בייעוד זה.
[4] כאשר חלקם האחורי נמוך מהחזית.
[5] חלופה נוספת: במגרש מינמאלי בשטח 500 מ"ר בו מותרת 2 קומות מעל קומת עמודים חלקית או 3 קומות, אחוזי הבניה בקומה א' 28% ובקומה העליונה 44% משטח המגרש, הצפיפות 8 יח"ד.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

(כולל המרפסות) משטח מגרש הבנייה וצפיפות של 9 יח״ד.

בבניינים קיימים בני שתי קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת תותר הרחבה בכל קומה קיימת, לשיפור המגורים, לשטח רצפות כולל של 40% משטח החלקה.

לצורך קביעת שטח הבנייה המותר, אין לקחת בחשבון, בין היתר, שטחים של עליות וחדרי יציאה לגג ואותו שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.

מרפסות שרות- לא תותר הקמת יח״ד, אלא אם נקבעה בה מרפסת שירות (מרפסת הצמודה למטבח או לחדר אמבטיה או לשירותים). ביח״ד ששטחה עד 80 מ״ר מרפסת שירות בשטח מינימאלי של 2.5 מ״ר וביח״ד ששטחה למעלה מ-80 מ״ר, מרפסת שירות בשטח מינימאלי של 3 מ״ר. שטח מרפסת השירות נכלל באחוזי הבנייה המותרים.

בניה בגג- התכנית מתירה הקמת עליות וחדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה (העלייה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד). השטח המקסימאלי שיורשה לבנייה או לשימוש ע״י הדיירים יהיה בשיעור של 75% משטח הגג ובתנאי מתן גישה חופשית לכל דיירי הבית ליתרת השטח בשיעור 25%.

6.2.3 תכנית מתאר מקומית מס׳ רג/816

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2939 מיום 30.6.1983.

התכנית חלה על שטח של כ- 20 דונם.

מטרת התכנית, בין היתר, קביעת דרכים חדשות בהמשך לדרכים קיימות.

התכנית מייעדת שטח של 160 מ״ר מחזית חלקה 224 לדרך. השטחים המסומנים כדרכים ציבוריות יירשמו על שם עיריית רמת גן כחוק.

6.2.4 תכנית מתאר מקומית מס׳ רג/340/ג/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29.3.1985.

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים לבניה על גגות בתים. הוועדה המקומית רשאית לתת היתר לבניית חדרי יציאה לגג בשטח מירבי של 23 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה. השטח המירבי כולל את שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות. סך כל השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

6.2.5 תכנית מתאר מקומית מס׳ רג/340/ג/3 - מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 מיום 8.10.1992.

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

עפ"י הוראות התכנית ניתן להקים קומת מרתף אחת בהתאם לגודל קומה טיפוסית.
השימושים המותרים: חנייה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה.
יתרת השטח מותר להקצות למחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה מדירות הבית בלבד.

6.2.6 תכנית מתאר מקומית מס' מק/רג/340/ג/6

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4413 מיום 28.5.1996.
התכנית מבטלת את ההבחנה בתכנית רג/340/ג לעניין מספר הקומות, מבטלת צפיפות של 8 יח"ד למגרשים בשטח 600 מ"ר וקובעת צפיפות מותרת של 9 יח"ד במגרש של 500 מ"ר באזור מגורים ג' כולל במגרשים שמעל 600 מ"ר, ללא שינוי זכויות בנייה במגרשים מעל 600 מ"ר, הווה אומר 130%.
שטח מגרש מינימלי באזורים ב' ו-ג' יקבע לפי המגרש הרשום ושטחו המינימלי - 450 מ"ר.

6.2.7 תכנית מתאר מקומית מס' רג/מק/340/ג/9

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24.10.1996.
מטרת התכנית לשנות צפיפות באזורים מגורים ב' וג'.
התכנית קובעת כי הוועדה המקומית רשאית ליתן, על כל יח"ד המיועדת להריסה, תוספת של 2 יח"ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ"י תכנית מתאר רג/340/ג על תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.
במגרשים בהם, על פי התכנית הראשית רג/340/ג, צפיפות יח"ד לא אחידה בקומה העליונה, הוועדה המקומית רשאית להשלים מס' יח"ד לקומה אחידה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י תכנית רג/340/ג, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

6.2.8 תכנית מתאר מקומית מס' רג/מק/340/ג/11

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4957 מיום 4.2.2001.
התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

בניה בגג- התכנית מאפשרת לבנות חדרים על הגג או דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבנייה עפ"י תכנית רג/340/ג על תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו. שטח עיקרי של דירה על הגג לא יקטן מ-75 מ"ר. השטח הבנוי על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.

תוספת קומות- ברחוב בו רוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר התכנית מתירה תוספת 2 קומות נוספות מעל הקבוע בתכנית רג/340/ג על תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו. הוועדה המקומית רשאית שלא לאשר את תוספת הקומות וההקלות מטעמים תכנוניים שירשמו. ברחוב בו רוחב זכות הדרך קטן מ-12 מ' ניתן יהיה לאשר

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

	עד 2 קומות נוספות בהליך אישור הקלה לקומות על פי חוק. תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבנייה: 6% לשיפור תנאי הדיור, 5% עבור התקנת מעלית ו-2.5% לכל קומה נוספת עד 2 קומות.
קווי בניין-	התכנית קובעת קווי בניין צדדיים מינימאליים של 3.5 מ', הגדלת גובה הבניין תחייב תוספת של 0.5 מ' בקו בניין צדדי מהקבוע בתכנית המתאר ולא יותר מ-4 מ'. אישור ללא תוספת זו תחייב הודעה לבעלי הזכויות בחלקה הגובלת.
קומה מפולשת-	התכנית קובעת כי גובה קומה מפולשת יהיה עד 3 מ'.
ניוד-	בבניינים קיימים התכנית מאפשרת העברת זכויות בנייה מקומה לקומה.
תנאים להיתר-	בבניינים הקיימים היתר הבנייה יהיה מותנה בהסכמת בעלי הזכויות בנכס. שיפוץ הבניין עפ"י הנחיות מהנדס העיר. בכל בניין תותקן מעלית. תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תכנית פיתוח שתכלול שטח מגונן בשיעור 30% לפחות.

6.2.9 תכנית מתאר מקומית מס' רג/מק/340/ג/19

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5462 מיום 27.11.2005.

התכנית קובעת את ביטול חובת החישוב של 48 מ"ר (12 מ"ר לכל קומה ועד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת) מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי. התכנית מתירה תוספת שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

6.2.10 תכנית מתאר מקומית מס' רג/340/ג/21

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מיום 12.1.2006.

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים לבניה על גגות בתים. התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח עיקרי של עד 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד (ככל שיבוקש בקומת הגג) של אותה דירה, עפ"י הקטן מבניהם.

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

השטח המשותף על הגג לא יפחת משטח גרעין הבניין הכולל את חדר המדרגות, המבואה הקומתית, פיר המעלית, חדרים טכניים ומבנים קונסטרוקטיביים נגד רעידות אדמה (אם יש בהם צורך לפי חוו"ד מהנדס הבניין). התכנית מתירה הקמת מצללה בשטח הצמוד לחדר יציאה לגג/דירות גג.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6.2.11 תכנית מתאר מקומית מס' רג/340/ג/15 - מחסנים דירתיים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495 מיום 16.2.2006.

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מחסנים, זאת במספר חלופות-

א. מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו לכל יח"ד בתוך שטח הדירה אשר יהיה חלק בלתי נפרד ממנה. שטח המחסן ייחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר.

ב. מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר נטו ליח"ד אשר לא יקטן מ-4 מ"ר נטו ולא יהיה גדול מ-10 מ"ר נטו. שטח המחסן הקומתי ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף.

ג. באזורים בהם ניתן לבנות קומת מרתף, התכנית מתירה הוספת קומת מרתף לצורך הקמת המחסנים, ככל שנדרש. שטח המחסן המירבי לכל יח"ד יהיה 10 מ"ר נטו וייחשב כשטח שירות תת קרקעי אשר יוצמד לאחת מיח"ד.

לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות.

6.2.12 תכנית מתאר מקומית מס' רג/מק/340/ג/2/3

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 5.8.2008.

התכנית קובעת כי גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 4 מ' נטו וגובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות לא יעלה על 3.5 מ' נטו.

6.2.13 תכנית מתאר מקומית מס' רג/מק/340/ג/38

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6101 מיום 24.6.2010.

התכנית מגדילה את מספר יח"ד באזור מגורים ג' מ-9 יח"ד במגרש מינימלי בשטח 500 מ"ר ל-9 יח"ד במגרש מינימלי בשטח 450 מ"ר, ללא הגדלת סך השטח למטרות עיקריות. יותר עיגול בכל מקרה שבחישוב מספר יח"ד התקבל חלק מדירה שהוא 50% ויותר.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסחי רישום

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, מיום 3 אוגוסט 2025, אשר הופקו באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 224 בגוש 6128, בשטח של 684 מ"ר. חלקה 226 בגוש 6128, בשטח של 635 מ"ר. חלקה 227 בגוש 6128, בשטח של 604 מ"ר.

החלקות בבעלות כדלקמן:

שם הבעלים	החלק בכל חלקה	החלק באחוזים
קרשין ארי	**3/16**	**18.75%**
לביא מיכל	**3/16**	**18.75%**
קרשין אילן משה	3/8	37.50%
קרשין ביכלר איריס מלכה	1/4	25.00%

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ביום 17.1.1999 נרשמה ביחס לחלקה 224 הערה בדבר הפקעת חלק מהחלקה, בשטח של 160 מ״ר, לצרכי ציבור לפי סעיף 19 לטובת עירית רמת גן (י.פ. 4715 מיום 24.12.1998).

7.2 הסכם העברת זכויות

עפ״י העתק הסכם אשר נערך ביום 27 אפריל 2025 בין ארי קרשין ומיכל לביא (להלן: ״המעבירים״) לבין חברת להקארמה בע״מ (להלן: ״הנעברת״), עולים הפרטים הבאים:

א. המעבירים הינם הבעלים של 37.5% בחלקות 224, 226 ו- 227 בגוש 6128.

ב. הנעברת היא חברה, אשר כל אחד מהמעבירים מחזיק בה 50 מניות בנות 1 ₪ ערך נקוב כל אחת, המהוות 50% מהונה המונפק.

ג. המעבירים מעבירים את זכויותיהם במגרשים לנעברת ללא כל תמורה מלבד הקצאת מניות בערך נקוב.

ד. כנגד ההעברה הנעברת תנפיק לכל אחד מהמעבירים 4,950 מניות בנות 1 ₪ ערך נקוב כל אחת.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים בגין המימוש הנדון (37.5% חלקים לא מסוימים) בחלקות הנדונות:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה			השבחה בשומת המבקשים		
		חלקה 224	חלקה 226	חלקה 227	חלקה 224	חלקה 226	חלקה 227
רג/340	11.1.1980	20.2 ₪	14.6 ₪	16.3 ₪	0.2 ₪	1.9 ₪	21.7 ₪
רג/340/ג	29.8.1980	23.5 ₪	12.8 ₪	14.6 ₪	0.4 ₪	0.6 ₪	9.96 ₪
רג/340/ג/1	13.4.1985	1,443.8 ₪	2,165.6 ₪	2,475 ₪	120.3 ₪	180.4 ₪	2,129.6 ₪
רג/מק/340/ג/11	19.2.2001	לא חלה השבחה	97,713 ₪	105,840 ₪	לא חלה השבחה	20,035 ₪	93,139 ₪
רג/340/ג/21	27.1.2006	37,329 ₪	23,490 ₪	21,447 ₪	8,940 ₪	5,887 ₪	21,578 ₪
רג/340/ג/15	3.3.2006	55,566 ₪	61,740 ₪	70,560 ₪	11,782 ₪	13,091 ₪	47,952 ₪
רג/מק/340/ג/19	11.3.2006	61,740 ₪	61,740 ₪	70,560 ₪	17,454 ₪	17,454 ₪	63,936 ₪
רג/מק/340/ג/38	9.7.2010	9,450 ₪	18,900 ₪	10,800 ₪	3,122 ₪	6,244 ₪	8,424 ₪

8.1 שומת הועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	224	226	227
שטח קרקע ברוטו במ״ר	684	635	604
שטח עיקרי במ״ר (96%)	656.64	609.6	579.84
שטח חדר מדרגות במ״ר (12 מ״ר לקומה*3 קומות)	(36)	(36)	(36)
שטח עיקרי נטו מצב קודם במ״ר אקו׳	620.64	573.6	543.84

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

תיאור	**224**	**226**	**227**
שטח קרקע נטו במ״ר	662	592	565
שטח עיקרי במ״ר (96%)	635.52	568.32	542.4
שטח מרפסות במ״ר אקו׳ (33%*מקדם שווי 0.7)	152.92	136.75	130.52
שטח חדרי מדרגות במ״ר (12 מ״ר לקומה*3 קומות)	(36)	(36)	(36)
שטח אקוויוולנטי מצב חדש במ״ר אקו׳	752.44	669.07	636.92

סיכום

תיאור	**224**	**226**	**227**
שטח אקוויוולנטי מצב קודם במ״ר אקו׳	620.64	573.6	543.84
שטח אקוויוולנטי מצב חדש במ״ר אקו׳	752.44	669.07	636.92
תוספת שטח אקוויוולנטי במ״ר אקו׳	131.8	95.47	93.07
שווי מ״ר מבונה	₪ 0.648	₪ 0.648	₪ 0.648
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.7	0.8	0.8
מקדם הפחתה בגין מבנה שאינו תורם לשווי	0.9	0.9	0.9
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 53.81	₪ 38.98	₪ 43.43
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	₪ **20.2**	₪ **14.6**	₪ **16.3**

8.1.2 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340/ג לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	**224**	**226**	**227**
שטח קרקע במ״ר	662	592	565
שטח אקוויוולנטי מצב קודם במ״ר אקו׳ (מצב חדש תכנית רג/340)	752.44	669.07	636.92

מצב חדש

תיאור	**224**	**226**	**227**
שטח קרקע במ״ר	662	592	565
שיעור בניה	130%	120%	120%
שטח עיקרי במ״ר אקו׳ (1.0)	860.6	710.4	678.0
מס׳ חדרי גג	2	3	3
קומת גג במ״ר אקו׳ (12 מ״ר לחדר*מקדם שווי 1.2)	28.8	43.2	43.2
שטח חדרי מדרגות במ״ר (12 מ״ר לקומה)	(48)	(36)	(36)
שטח אקוויוולנטי מצב חדש במ״ר אקו׳	841.4	717.6	685.2

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

תיאור	**224**	**226**	**227**
שטח אקוויוולנטי מצב קודם במ״ר אקו׳	752.44	669.07	636.92
שטח אקוויוולנטי מצב חדש במ״ר אקו׳	841.4	717.6	685.2
תוספת שטח אקוויוולנטי במ״ר אקו׳	88.96	48.53	48.29
שווי מ״ר מבונה	₪ 1.12	₪ 1.12	₪ 1.12
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.7	0.8	0.8
מקדם הפחתה בגין מבנה שאינו תורם לשווי	0.9	0.9	0.9
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 62.77	₪ 34.24	₪ 38.94
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	₪ **23.5**	₪ **12.8**	₪ **14.6**

8.1.3 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340/ג/1 לשווי הנכס

תיאור	**224**	**226**	**227**
מס׳ חדרי גג	2	3	3
הגדלת חדרי גג במ״ר אקו׳ (11 מ״ר *1.2)	26.4	39.6	39.6
הפסד מרפסת גג במ״ר אקו׳ (מקדם שווי 0.2)	(4.40)	(6.60)	(6.60)
תוספת שטח אקוויוולנטי במ״ר אקו׳	22	33	33
שווי מ״ר מבונה	₪ 250	₪ 250	₪ 250
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.7	0.8	0.8
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 3,850	₪ 5,775	₪ 6,600
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	₪ **1,443.8**	₪ **2,165.6**	₪ **2,475**

8.1.4 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340/ג/11 לשווי הנכס

תיאור	**226**	**227**
שטח קרקע במ״ר	592	565
תוספת שטח בניה במ״ר (16%)	94.72	90.40
שטח חדר מדרגות במ״ר	(12)	(12)
סה״כ במ״ר	82.72	78.40
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,500	₪ 4,500
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.8	0.8
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 260,568	₪ 282,240
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	₪ **97,713**	₪ **105,840**

שמאי המשיבה סבורים כי לא חלה השבחה בחלקה 224 במקרה הנדון, בין היתר בהתחשב בכך שהשטח האקוויוולנטי במצב החדש נמוך מהשטח האקוויוולנטי במצב הקודם, זאת בהסתמך על התחשיב הבא:

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב קודם

שטח עיקרי (662 מ״ר*130%)	860.6 מ״ר
שטח חדרי מדרגות (12 מ״ר לקומה*4 קומות)	(48 מ״ר)
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	**812.6 מ״ר**

מצב חדש

שטח עיקרי (502 מ״ר*146%)	732.92 מ״ר
שטח חדרי מדרגות (12 מ״ר לקומה*4 קומות)	(48 מ״ר)
שטח אקוויוולנטי מצב חדש	**684.92 מ״ר**

8.1.5 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340/ג/21 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	**224**	**226**	**227**
שטח חדרי גג במ״ר (23 מ״ר לחדר גג)	46	69	69
שטח חדרי גג במ״ר אקו׳ (מקדם שווי 1.2)	55.2	82.8	82.8
שטח אקוויוולנטי מצב קודם במ״ר אקו׳	55.2	82.8	82.8

מצב חדש

תיאור	**224**	**226**	**227**
שטח קונטור גג במ״ר	150.04	174.52	167.18
שטח חדרי גג (50% משטח קומה)	75.02	87.26	83.59
שטח חדרי גג במ״ר אקו׳ (מקדם שווי 1.2)	90.02	104.71	100.31
הפסד מרפסת גג במ״ר אקו׳ (מקדם שווי 0.2)	(5.8)	(3.65)	(2.92)
שטח אקוויוולנטי מצב חדש במ״ר אקו׳	84.22	101.06	97.39

סיכום

תיאור	**224**	**226**	**227**
שטח אקוויוולנטי מצב קודם במ״ר אקו׳	55.2	82.8	82.8
שטח אקוויוולנטי מצב חדש במ״ר אקו׳	84.22	101.06	97.39
תוספת שטח אקוויוולנטי במ״ר אקו׳	29.02	18.26	14.59
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,900	₪ 4,900	₪ 4,900
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.7	0.8	0.8
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 99,545	₪ 62,639	₪ 57,193
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	**₪ 37,329**	**₪ 23,490**	**₪ 21,447**

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.1.6 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/15 לשווי הנכס

תיאור	224	226	227
מס' יח"ד	9	10	10
תוספת מחסן ליח"ד במ"ר אקו' (6 מ"ר*0.8)	43.2	48	48
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,900	₪ 4,900	₪ 4,900
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.7	0.8	0.8
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 148,176	₪ 164,640	₪ 188,160
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	₪ **55,566**	₪ **61,740**	₪ **70,560**

8.1.7 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/19 לשווי הנכס

תיאור	224	226	227
המרת מדרגות לעיקרי במ"ר (12 מ"ר לקומה)	48	48	48
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,900	₪ 4,900	₪ 4,900
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.7	0.8	0.8
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 164,640	₪ 164,640	₪ 188,160
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	₪ **61,740**	₪ **61,740**	₪ **70,560**

8.1.8 תרומת אישור תכנית מס' רג/מק/340/ג/38 לשווי הנכס

תיאור	224	226	227
שטח קרקע במ"ר	502	592	565
יח"ד נוספות	1	2	1
תוספת מחסן ליח"ד במ"ר אקו' (6 מ"ר*0.8)	4.8	9.6	4.8
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,500	₪ 7,500	₪ 7,500
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.7	0.8	0.8
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 25,200	₪ 50,400	₪ 28,800
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	₪ **9,450**	₪ **18,900**	₪ **10,800**

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשים

8.2.1 תרומת אישור תכנית מס' רג/340 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	224	226	227
שטח קרקע ברוטו במ"ר	684	635	604
שטח עיקרי במ"ר (96%)	656.64	609.6	579.84
שטח חדר מדרגות במ"ר (12 מ"ר לקומה*3 קומות)	(36)	(36)	(36)
שטח עיקרי נטו מצב קודם במ"ר אקו'	620.64	573.6	543.84

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

תיאור	224	226	227
שטח קרקע נטו במ״ר לפי רג/816	521	592	565
שטח עיקרי במ״ר (96%)	500.16	568.32	542.4
מרפסות במ״ר אקו׳ (33%* מקדם שווי 1/ 0.8)[6]	171.93	195.36	149.16
שטח חדרי מדרגות במ״ר (12 מ״ר לקומה*3 קומות)	(36)	(36)	(36)
שטח אקוויוולנטי מצב חדש במ״ר אקו׳	636.09	727.68	655.56

סיכום

תיאור	224	226	227
שטח אקוויוולנטי מצב קודם במ״ר אקו׳	620.64	573.6	543.84
שטח אקוויוולנטי מצב חדש במ״ר אקו׳	636.09	727.68	655.56
תוספת שטח אקוויוולנטי במ״ר אקו׳	15.45	154.08	111.72
שווי מ״ר מבונה	₪ 0.648	₪ 0.648	₪ 0.648
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.7	0.7	0.8
מקדם דחיה (45 שנים, 6%)	0.072	0.072	
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 0.504	₪ 5.025	₪ 57.871
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	**₪ 0.2**	**₪ 1.9**	**₪ 21.7**

8.2.2 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340/ג לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	224	226	227
מקדם שווי מרפסות מקורות	1.0	0.8	0.8
שטח אקו׳ מצב קודם במ״ר אקו׳ (מצב חדש רג/340)	636.09	[7]688.61	655.56

מצב חדש

תיאור	224	226	227
שטח קרקע במ״ר לפי רג/816	521	592	565
שטח עיקרי במ״ר אקו׳ (120%)	625.2	710.4	678.0
מס׳ חדר גג	2	3	3
קומת גג במ״ר אקו׳ (12 מ״ר *מקדם שווי 1.2)	28.8	43.2	43.2
שטח חדרי מדרגות במ״ר (12 מ״ר לקומה*3 קומות)		(36)	(36)
שטח אקוויוולנטי מצב חדש במ״ר אקו׳	654.0	717.6	685.2

[6] בחלקה 227 הובא בחשבון מקדם שווי 0.8.
[7] בתכנית רג/340 מקדם שווי מרפסות 1.0.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

תיאור	**224**	**226**	**227**
שטח אקוויוולנטי מצב קודם במ״ר אקו׳	636.09	688.61	655.56
שטח אקוויוולנטי מצב חדש במ״ר אקו׳	654	717.6	685.2
תוספת שטח אקוויוולנטי במ״ר אקו׳	17.91	48.53	48.29
שווי מ״ר מבונה	₪ 1.12	₪ 1.12	₪ 1.12
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.7	0.7	0.8
מקדם דחיה (45 שנים, 6%)	0.072	0.072	
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 1.011	₪ 1.637	₪ 26.56
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	₪ **0.4**	₪ **0.6**	₪ **9.96**

8.2.3 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340/ג/1 לשווי הנכס

תיאור	**224**	**226**	**227**
מס׳ חדרי גג	2	3	3
הגדלת שטח חדרי גג במ״ר אקו׳ (11 מ״ר* 1.2)	26.4	39.6	39.6
הפסד מרפסת גג במ״ר אקו׳ (מקדם שווי 0.3)	(6.60)	(9.90)	(9.90)
תוספת שטח אקוויוולנטי במ״ר אקו׳	19.8	29.7	29.7
שווי מ״ר מבונה	₪ 239	₪ 239	₪ 239
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.7	0.7	0.8
מקדם דחיה (40 שנים, 6%)	0.097	0.097	
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 320.74	₪ 481.11	₪ 5,679
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	₪ **120.3**	₪ **180.4**	₪ **2,129.5**

8.2.4 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340/ג/11 לשווי הנכס

תיאור	**226**	**227**
שטח קרקע במ״ר	592	565
תוספת שטח בניה במ״ר (16%)	94.72	90.40
שטח חדר מדרגות במ״ר	(12)	(12)
סה״כ במ״ר	82.72	78.40
שווי מ״ר מבונה	₪ 3,960	₪ 3,960
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.7	0.8
מקדם דחיה (25 שנים, 6%)	0.233	
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 53,427	₪ 248,371
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	₪ **20,035**	₪ **93,139**

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.2.5 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/21 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	224	226	227
מס' חדרי גג	2	3	3
שטח חדרי גג	46.0	69.0	69.0
שטח חדרי גג במ"ר אקו' (23 מ"ר*מקדם שווי 1.2)	55.2	82.8	82.8
שטח אקוויוולנטי מצב קודם במ"ר אקו'	55.2	82.8	82.8

מצב חדש

תיאור	224	226	227
שטח חדרי גג במ"ר (50% משטח קומה)	75.0	87	87
שטח חדרי גג במ"ר אקו' (מקדם 1.2)	90.0	104.4	104.4
הפסד מרפסת גג במ"ר	34.0[8]	18.0	18.0
הפסד מרפסת גג במ"ר אקו' (מקדם שווי 0.3)	(10.2)	(5.4)	(5.4)
שטח אקוויוולנטי מצב חדש במ"ר אקו'	79.8	99.0	99.0

סיכום

תיאור	224	226	227
שטח אקוויוולנטי מצב קודם במ"ר אקו'	55.2	82.8	82.8
שטח אקוויוולנטי מצב חדש במ"ר אקו'	79.8	99.0	99.0
תוספת שטח אקוויוולנטי במ"ר אקו'	24.6	16.2	16.2
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,440	₪ 4,440	₪ 4,440
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.7	0.7	0.8
מקדם דחיה (20 שנים, 6%)	0.312	0.312	
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 23,839	₪ 15,699	₪ 57,542
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	**₪ 8,940**	**₪ 5,887**	**₪ 21,578**

8.2.6 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/15 לשווי הנכס

תיאור	224	226	227
מס' יח"ד	9	10	10
תוספת מחסנים במ"ר אקו' (6 מ"ר*0.6)	32.4	36	36
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,440	₪ 4,440	₪ 4,440
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.7	0.7	0.8
מקדם דחיה (20 שנים, 6%)	0.312	0.312	
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 31,418.2	₪ 34,909	₪ 188,160
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	**₪ 11,782**	**₪ 13,091**	**₪ 47,952**

[8] צ"ל 29 מ"ר=46-75 מ"ר.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.2.7 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/19 לשווי הנכס

תיאור	224	226	227
המרת מדרגות לעיקרי במ"ר (12 מ"ר לקומה)	48	48	48
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,440	₪ 4,440	₪ 4,440
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.7	0.7	0.8
מקדם דחיה (20 שנים, 6%)	0.312	0.312	
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 46,545	₪ 46,545	₪ 170,496
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	**₪ 17,454.4**	**₪ 17,454.4**	**₪ 63,936**

8.2.8 תרומת אישור תכנית מס' רג/מק/340/ג/38 לשווי הנכס

תיאור	224	226	227
יח"ד נוספות	1	2	1
מחסן ליח"ד נוספת במ"ר אקו' (6 מ"ר *0.6)	3.6	7.2	3.6
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,800	₪ 7,800	₪ 7,800
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.7	0.7	0.8
מקדם דחיה (15 שנים, 6%)	0.417	0.417	
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 8,326	₪ 16,651	₪ 22,464
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	**₪ 3,122**	**₪ 6,244**	**₪ 8,424**

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 הסמיכות לתחנת הדלק והשפעתה

טיעוני המבקשים

לטענת שמאי המבקשים סמיכות חלקות מס' 224 ו- 226 לתחנת הדלק אינה מאפשרת את מימוש כלל התכניות במועד תחילתן.

חלקה 224 גובלת עם תחנת תדלוק פז וחלקה 226 מאד קרובה אליה. תמ"א 18 מחייבת שמירת מרחק של 40 מ' משימוש למגורים לצינורות האיוורור של המיכלים התת קרקעיים של תחנת הדלק.

לביסוס טענתו כי כל עוד תחנת הדלק לא תפונה לא ניתן יהיה לממש בניה בחלקות 224 ו-226 הפנה ל**עע"מ 4854/01 צומת אלופים בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית, מחוז חיפה** אשר עסק בערעור על ביטול היתר בניה למגורים בסמיכות לתחנת דלק קיימת, שניתן בניגוד להוראות המרחק הקבועות בתמ"א 18. החברה היזמית טענה כי מגבלות המרחק נועדו להסדיר הקמת תחנות דלק חדשות בלבד ואינן חלות על בניית מבנים ליד תחנה פעילה. בית המשפט העליון דחה טענה זו וקבע כי הוראות התמ"א חלות באופן "דו סטרי" גם במקרים של בניית מבנים בסמוך לתחנות תדלוק. בהחלטתו קבע בית המשפט כי מאחר שתכלית שמירת המרחק היא מניעת מטרדים וסיכונים בטיחותיים לציבור, האיסור על בנייה במרחק הקטן מ-40 מטרים חל בכל מקרה של קרבה בין מגורים לתחנה, ולכן אישר את ביטול ההיתר שניתן בניגוד להוראות התמ"א תכנית.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לטענת שמאי המבקשים, אף שבעבר נודעה לתחנות דלק במרכזי ערים חשיבות כלכלית ותפעולית רבה, הרי שכיום, עם חדירת הרכב החשמלי והתפתחות תחנות הדלק מחוץ למרכזי הערים, חשיבותן נמצאת במגמת ירידה והערך הכלכלי של הקרקע טמון דווקא בשינוי השימוש העתידי בה.
לטענת השמאי בכל המועדים הקובעים המועד הצפוי בעיני קונה סביר לפינוי תחנת התדלוק הוא בשנים 2025-2026. לפיכך הביא בחשבון בשומתו דחיה למימוש כל תכנית עד למועד האמור.
לטענת השמאי חלקה מס' 227 ממוקמת אמנם בסמיכות לתחנת הדלק, אך המרחק שבין המשאבות לבין הקרקע עולה במעט על המינימום הנדרש, 40 מ', לפיכך ביחס לחלקה האמורה הובאה בחשבון זמינות למימוש כלל התכניות.
מעבר להפחתה בגין דחיה, בשומת המבקשים הובאה בחשבון הפחתה בשל הסמיכות לתחנת הדלק. בחלקות מס' 224 ו-226 הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 30% ובחלקה 227 הפחתה בשיעור 20%, זאת ביחס לכל המועדים הקובעים.

ככל שעמדתו לבחינת ההשבחה תוך התחשבות בדחיה עד לפינוי תחנת הדלק, תדחה, טען שמאי המבקשים, לחלופין, כי יש לקבוע שבהתחשב בהעדר אפשרות מימוש הזכויות, לא חלה השבחה בחלקות מס' 224 ו- 226, בגין אישור כלל התכניות.
במסמך שהועבר לאחר הדיון שהתקיים בפני טען שמאי המבקשת כי משפחת קרשין מנסה לקדם משנת 2008 תכנית לבינוי על החלקות. המשפחה יזמה את תכנית רג/1506 "מגדל שאול קרשין" שמטרתה התחדשות עירונית במתחם בשטח 3.8 דונם, זאת בחלופת תעסוקה של מגדל בן 28 קומות או בחלופת מגורים של מגדל בן 40 קומות. במסמך מיום 27.1.2013 המהווה סיכום ישיבת מכינה לתכנית, של לשכת התכנון המחוזית, צוין ביחס לתכנית כי מתכננת המחוז הודיעה במכתבה כי לא ניתן לקדם את התכנית, בין היתר, מהטעם שהשימוש למגורים ומבנה ציבור אינו עומד במרחקים המינימליים הקבועים בתמ"א/4/18. מתכנני התכנית הודיעו במהלך הדיון כי כוונתם לקדם תכנית הכוללת חלופה של תעסוקה בלבד וזאת לאור מגבלת התמ"א. כמו כן, התכנית נמצאת בשוליים של אזור התעסוקה של הבורסה ומעברו השני של רחוב המעיין שלאורך הדופן הצפונית שלו קיימת תכניות מאושרות לתעסוקה.
במסמך מיום 3.4.2013 התייחס המשרד להגנת הסביבה לתכנית תוך שציין, בין היתר, כי עפ"י תמ"א 4/18 לא ניתן לאפשר ייעוד קרקע למגורים במרחק קטן מ-40 מ' מתחנת תדלוק. אי לכך יש לשנות את ייעוד הקרקע במגרש זה לייעוד שעומד במגבלות התמ"א כגון תעסוקה. זאת ועוד, כי מדובר באזור מוטה תחבורה ציבורית, בלב המע"ר המטרופוליני וסמוך למתחם הבורסה. לאור מאפייני האור, הקמת מגדל תעסוקה היא החלופה הטובה ביותר.
השמאי הציג פרוטוקול ועדת רישוי מס' 2020020 מיום 9.11.2020 לפיו נתבקשה הריסת המבנה הקיים על חלקה מס' 226 כחלק מהריסת שלושת המבנים בחלקות 224, 226 ו-227 לצורך חניון זמני עד לאישור תכנית רג/1506א. בפרוטוקול צוין כי החלקה נמצאת ברדיוס של 40 מ' מתחנת התדלוק.

השמאי הציג החלטה של ועדת ערר שדנה בתכנית רג/1337/ב שמטרתה פינוי ובינוי של "מתחם ראשונים" הסמוך (גו"ח 6128/400,401,283,284), בשטח קרקע של כ- 5 דונם. התכנית ייעדה המתחם למגורים. ביום 28.1.13 דנה הוועדה המחוזית בהפקדת התכנית והחליטה בשל מגבלת

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תמ"א 18 לא לאשר התכנית, בהתחשב לסמיכות לתחנת דלק פז. ועדת הערר קבעה כי גם היתר בניה להוספת יח"ד אינו עולה בקנה אחד עם הוראות התמ"א ועל כן לא ניתן לאשרו כל עוד הוראות התמ"א נותרות על כנן.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נבחנה תרומת כל אחת מהתכניות לשווי. ביחס לכל אחת מהן, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 30% מההשבחה בחלקות 224 ו-226 והפחתה בשיעור 20% מההשבחה בחלקה 227, זאת בשל הסמיכות לתחנת הדלק. בתגובה לשומת המבקשים טענו שמאי המשיבה כי לקרקע בייעוד מגורים, גם כאשר קיימות בה מגבלות תכנון, יש שווי.

בדיון שהתקיים בפני ציינו שמאי המשיבה כי לטעמם אין מניעה לממש בינוי למגורים בחלקות על אף המגבלות.

בתגובה לשומת המבקשים ציינו שמאי המשיבה כי הטענה לפיה בעלי הזכויות ניסו לקדם תכנית וסורבו אינה רלוונטית, שכן הסירוב נבע בשל ניסיון לקדם תכנון שאינו תואם תכניות מאושרות. בהתאם לתכניות מאושרות ייעוד החלקות אזור מגורים ג'. לא נדרש תכנון נוסף.

לטענת השמאים הבניין הבנוי על חלקה מס' 727 (רחוב הראשונים 4) הגובלת גם היא בתחנת התדלוק הוקם עפ"י היתר מס' 283 מיום 25.6.1971, לאחר מתן ההיתר לתחנת התדלוק על חלקה מס' 223, מיום 26.4.1971.

לטענת שמאי המשיבה בשומה מכרעת בגו"ח 6977/267 (רחוב החרש ת"א) הפנה השמאי המכריע לסעיף 15(א1) בתמ"א 18 בה נקבע כי בתכנית להתחדשות עירונית רשאי מוסד תכנון לאשר הקטנת המרחקים המינימליים בין מגרש השימושים הרגישים לבין תחנת תדלוק המספקת סולר ובנזין, לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ובלבד שהמרחק לא יקטן מ-20 מ'. השמאי המכריע קבע כי תכנית מס' 4086 בה עסק היא תכנית להתחדשות עירונית וניתן להחיל עליה את המרחק המינימלי.

השמאים הפנו להחלטה ב**ערר (חי') 1206-10-19 חב' עמי א.א. א שירותים ונכסים בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה** בה נקבע כי גם תמ"א 18 עצמה מתייחסת לאפשרות של אישור היתר בניה הכולל שימושים רגישים וגם תחנת דלק בבניין אחד בעל שימושים מעורבים. במצב כזה קובעת תמ"א 18 בסעיף 15 (ה) שבתכנית שקובעת שימושים מעורבים למבנה ניתן למדוד את המרחק בקו אווירי אנכי מהשימוש הרגיש, בהתאם למיקומו בתכנית. מצב זה מתאר בניין אשר בקומת הקרקע שלו תחנת דלק ומעליו, במרחק האנכי הנדרש משימושים רגישים, ניתן למקם מבנה משרדים ואפילו מגורים.

בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המשיבה כי באפשרות בעלי הקרקע היה לשנות את מיקום המשאבות בתחנת הדלק על חשבונם ובכך להגדיל את אפשרות המימוש למגורים בחלקות.

לטענת השמאים אין לקבל את עמדת שמאי המבקשים כי את השפעת הסמיכות לתחנת הדלק יש לבטא באמצעות קביעת תקופת דחיה למימוש הזכויות, עד לפינוי צפוי של תחנת הדלק. שמאי המבקשים עשה שימוש במקדם הפחתה בשיעור דיפרנציאלי, בהתחשב במועד הקובע ביחס לפינוי צפוי של תחנת הדלק בשנת 2025, כך שהוא מצטמצם לאורך השנים. לטענת שמאי המשיבה מקדם המגבלה צריך להיות בערך אבסולוטי בכל אחד מהמועדים הקובעים ואף כיום, שכן אין שינוי בהתכנות המימוש במועדים השונים. אין לשלב מקדם דיפרנציאלי פוחת שמטרתו למצב את הקרקע כזמינה בשנת 2025 כאילו הוסרו כל מגבלות התכנון, כהכנה

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לתכנית החדשה המצויה בהכנה, תכנית מס' 506-0746305. מגבלה כלשהי למימוש זכויות ככל וקיימת, נותרת בעינה כל עוד לא שונה מעמדה הסטטוטורי של תחנת התדלוק.

בהתייחס לשיעור ההפחתה שנקבע בשומת המבקשים בשל הסמיכות לתחנת הדלק בנוסף לתקופת הדחיה הארוכה למימוש זכויות בחלקות מס' 224 ו-226, טענו שמאי המשיבה כי ריבוי מקדמי ההפחתה מובילים לשווי זניח ולא סביר. תקופת דחיה לתקופה של 45 שנה, כבשומת שמאי המבקשים, משמעותה שווי קרקע בשיעור 7% ביחס לקרקע זמינה. מדובר בשיעור נמוך אפילו מזה המיוחס לייעוד דרך.

לטענת השמאים החלקות נהנות מיתרון נגישות. לטענתם, במועדים הקובעים של התכניות השפעת התחבורה כמעט ולא הייתה קיימת. כראיה מחירי המכירה בבניינים הבנויים על חלקות 727 ו-934.

הכרעה

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים כי לא ניתן היה לממש את זכויות הבניה שהקנו התכניות במועד תחילתן וכל עוד לא תפונה תחנת הדלק הסמוכה, בחלקות מס' 224 ו-226. אני סבורה כי לא צריכה להיות על כך מחלוקת וכי יש לדחות את טענות שמאי המשיבה בעניין זה. לא מצאתי כי אפשרות לשינוי מיקום משאבות התדלוק, בחלקה המצויה בבעלות אחרת, היא אפשרות סבירה. כן לא מצאתי רלוונטיות להוראות סעיף 15 (א1) של התמ"א, העוסק בתכניות להתחדשות עירונית ולהוראות סעיף 15 (ה) העוסק במבנים עם שימושים מעורבים, לענייננו. אני סבורה כי בניגוד לטענת המשיבה, סירוב ועדות התכנון לדון בתכניות הכוללות שימוש למגורים בחלקות הנדונות מחזק את טענת המבקשים כי שימוש למגורים לא התאפשר בחלקות מס' 224 ו-226 במועדים הקובעים וזאת בשל המרחק מתחנת הדלק.

אין חולק שכטענת שמאי המשיבה לקרקע גם אם קיימות בה מגבלות תכנון יש שווי. יחד עם זאת, טענה זו לא משנה את העובדה שמימוש הזכויות שהקנו התכניות לא התאפשר במועדים הקובעים.

בהתחשב שמימוש הזכויות לא התאפשר עד לפינוי תחנת הדלק לא קיבלתי את טענתו הראשית של שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות עד למועד צפוי לכאורה של תחנת התדלוק. בעניין זה מקובלת עלי עמדת המשיבה כי אין שוני בהתכנות המימוש בעיניו של קונה סביר במועדים הקובעים הרלוונטיים. לפיכך, קיבלתי את טענתו החלופית של שמאי המבקשים כי אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בחלקות מס' 224 ו-226. עקרון דומה נקבע בשורה ארוכה של החלטות ועדת ערר[9]. ב**עמ"נ 51397-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' ארנון חמדה ואח'**[10] נקבע "כפי שנומק נכון ע"י ועדות הערר, על הרכביהן השונים, בנסיבות של המקרקעין עליהם חלות התכניות 3700 ו-3388א', כאשר במצב הקודם אין תמונה תכנונית ברורה, לא ניתן "להרכיב" את התכניות הנושאיות על המקרקעין. ר', למשל, עמדת ועדת הערר בערר בעניין לסר[11] לעיל: "אנו סבורים כי תכניות נושאיות אינן חלות

[9] לדוגמה ערר 8513-08-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' עדנה רשף ואח'; ערר 85112-12 עמוס מימון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב; ערר 85230/15 ענת מי דן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

[10] נדון במאוחד עם עמ"נ 53505-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' אברהם רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ.

[11] ערר 8095-06-22 לסר מרדכי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

באזור לתכנון בעתיד. בגינן של תכניות נושאיות ניתן לחייב בהיטל השבחה רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר היא המהווה את האירוע המיסויי. לתכניות הנושאיות כשלעצמן אין תרומה לשווי המקרקעין כל עוד מדובר במקרקעין בייעוד לתכנון בעתיד. קביעתנו זו נשענת על שורה ארוכה של פסקי דין ושל החלטות ועדת ערר״ ולמעשה כך ניתן ללמוד מההלכה שנקבעה, בנסיבות שונות במקצת, בעניין בר״ם 866/14 הילדה גוזלן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה״.

לאור האמור לעיל, אני סבורה כי אין מקום לחיוב בגין אישור התכנית את חלקות 224 ו-226. הצדדים מסכימים כי בגין השפעת הסמיכות של חלקה מס׳ 227 יש מקום להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20%, קיבלתי את הסכמתם בהיותה סבירה.

9.2 שטח קרקע לחישוב זכויות

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי שטח החלקות נטו, ביחס לכל התכניות, הוא כדלקמן:

מס׳ חלקה	שטח רשום במ״ר	שטח הפקעה במ״ר	שטח נטו במ״ר
224	684	160	521
226	635	43	592
227	604	39	565

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח החלקות נטו, ביחס לכל התכניות, הוא כדלקמן:

מס׳ חלקה	שטח רשום במ״ר	שטח הפקעה במ״ר	שטח נטו במ״ר	מקור ההפקעה
224	684	160/22	521/662	תכנית רג/566 משנת 1973 ותכנית רג/816 משנת 1983.
226	635	43	592	תכנית רג/566 משנת 1973
227	604	39	565	

בתגובה לשומת המבקשים ציינו שמאי המשיבה כי את ההפקעה מכח תכנית רג/816 יש להביא בחשבון רק בתכניות המאוחרות לה ולא כבשומת המבקשים.

הכרעה

בהתחשב בהכרעתי בסעיף 9.1, למעלה מן הצורך, אציין כי קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין זה התואמת את אופן בחינת ההשבחה הנדרשת בהתאם להלכת פמיני[12].

[12] רע״א 4217-04 ציון פמיני נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9.3 מרכיב מושע

לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין מרכיב מושע בבחינת ההשבחה של כל התכניות. לטענתו, הפחתה זו נדרשת בשל בהתחשב שהבעלות במקרקעין היא של שלוש משפחות באופן לא שווה. לטענתו, ערכי השווי שקבע מגלמים ההפחתה הנטענת.

הכרעה

לא מצאתי שיש מקום להפחתה למושע במקרה הנדון.

9.4 תרומת אישור תכנית מס' רג/340 לשווי הנכס

שמאי הצדדים מסכימים כי התכנית מאפשרת בינוי בשיעור 96% בתוספת 33% מרפסות במצב החדש במקום 96% במצב הקודם. כן הובאה בחשבון הפחתה לחדרי מדרגות בשטח של 12 מ"ר לקומה. בשומות הצדדים הובא בחשבון שטח קרקע לחישוב זכויות במצב הקודם לפי שטח ברוטו בעוד שבמצב החדש לפי שטח נטו, זאת בהתאם להוראת התכניות.

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי שטח חלקה מס' 224 לצורך חישוב זכויות במצב הקודם הוא 684 מ"ר ובמצב החדש 521 מ"ר, זאת לטענת שמאי המבקשים בהתחשב בהפרשה לדרך מכח תכנית מאוחרת מס' רג/816.

בשומת המבקשים נקבע כי מקדם השווי למרפסות בחלקות 224 ו- 226 הוא 1.0 ובחלקה 227 הוא 0.8. כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 45 שנה למימוש הזכויות, בחלקות 224 ו-226, זאת בשיעור היוון 6%, עד לפינוי תחנת התדלוק.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים קבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 0.648 ₪ (180 $) בדומה לשומת המשיבה. שמאי המבקשים הסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
הרב חבה אליהו 3	6127/557	0.648 ₪
הראשונים 15	6128/448	0.648 ₪
המתמיד 13	6128/240	0.650 ₪
הרב חבה אליהו 25	6127/564	0.648 ₪
יכין 12	6128/398	0.648 ₪
ממוצע		0.648 ₪

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח חלקה מס' 224 לצורך חישוב זכויות במצב הקודם הוא 684 מ"ר ובמצב החדש 662 מ"ר, זאת לטענתם בהתחשב בהפרשה לדרך מכח תכנית מאוחרת מס' רג/566.

בשומת המשיבה נקבע כי מקדם השווי למרפסות הוא 0.7. כן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין מבנים קיימים על החלקות שאינם תורמים לשווי במועד הקובע. השימוש המיטבי הוא קרקע ריקה ופנויה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבעו כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 0.648 ₪ זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. בהתאם לפרסום בבטאון מקרקעין וערכם גיליון ספטמבר 1979, מחיר קרקע לחדר ברמת גן הינו בגבולות 120,000-220,000 ל״י (12-22 ₪). ערכים המשקפים שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בגבולות 0.48-0.88 ₪.

ב. בהתאם לפרסום בבטאון מקרקעין וערכם גיליון אפריל 1980, מחיר קרקע לחדר ברמת גן הינו בגבולות 120,000-250,000 ל״י (12-25 ₪). ערכים המשקפים שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בגבולות 0.48-1.00 ₪.

ג. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות-

כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
הרב חבה אליהו 25	6127/564	0.648 ₪
בן יוסף 7	6127/225	0.648 ₪
ז׳בוטנסקי 72-70	6127/318-319	0.72 ₪
בועז 4	6128/482	0.80 ₪
המתמיד 13	6128/240	0.65 ₪
הרב חבה אליהו 3	6127/557	0.648 ₪
ממוצע שווי מ״ר מבונה		0.70 ₪

הכרעה

כאמור בסעיף 9.1 לעיל תחשיב ההשבחה יערך בשומתי ביחס לחלקה מס׳ 227 בלבד. קיבלתי את הסכמת הצדדים שיש להביא בחשבון בינוי בשיעור 96% בתוספת 33% מרפסות במצב החדש במקום 96% במצב הקודם וכן הפחתה לחדרי מדרגות בשטח של 12 מ״ר לקומה.

אני סבורה כי מקדם השווי הראוי למרפסות הוא 0.8. כך קבעתי בשומות מכרעות קודמות שערכתי.

בהתאם לפרוטוקול רשות הרישוי כמפורט בסעיף 6.1.3 לעיל שטח המבנה הקיים על חלקה 227 הוא כ-70 מ״ר. לא מצאתי מקום להביא בחשבון הפחתה בגין קיומו, כבשומת המשיבה, בהתחשב שגם לשיטתה השימוש הטוב והיעיל הוא הקרקע כריקה ופנויה.

<u>ערכי שווי</u>

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 0.648 ₪, ערך דומה קבעתי בשומה מכרעת בגו״ח 6217/556.

9.5 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340/ג לשווי הנכס

התכנית מכלילה את שטח המרפסות בשטח עיקרי ומתירה חדרי יציאה לגג מכל דירה הממוקמת בקומה העליונה.

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי שטח חלקה מס׳ 224 לצורך חישוב זכויות הוא 521 מ״ר, זאת לטענתו בהתחשב בהפרשה לדרך מכח תכנית מאוחרת מס׳ רג/816. כפועל יוצא הובא בחשבון במצב החדש שיעור שטח עיקרי 120%. כן הובאו בחשבון 2 חדרי יציאה לגג בחלקה

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

224 ו-3 חדרי יציאה לגג בחלקות 226 ו-227, זאת במקדם שווי 1.2. הובאה בחשבון הפחתת שטח חדרי מדרגות לפי 12 מ״ר לקומה, למעט בחלקה מס׳ 224 בה לא נערכה הפחתה.
כאמור, הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 45 שנה למימוש הזכויות, בחלקות מס׳ 224 ו-226, זאת בשיעור היוון 6%.

ערכי שווי

שמאי המבקשים קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 1.12 ₪ (200 $) כבשומת המשיבה.
ערך דומה נקבע בשומות המכרעות הבאות-

כתובת	גו״ח
תש״י 6	6128/161
הראשונים 15	6128/448
המתמיד 13	6128/240
הרב חבה אליהו 25	6127/564
הרב חבה אליהו 23	6127/593
יכין 12	6128/398

טיעוני המשיבה

בחלקות מס׳ 226 ו- 227 הובא בחשבון במצב החדש שטח עיקרי 120% ו- 3 חדרי יציאה לגג. בחלקה מס׳ 224 ששטחה עולה על 600 מ״ר, הובא בחשבון במצב החדש שטח עיקרי 130% ו- 2 חדרי יציאה לגג. לחדרי היציאה לגג יוחס מקדם שווי 1.2. כן הובאה בחשבון הפחתה לחדרי מדרגות בשטח של 12 מ״ר לקומה. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין מבנים קיימים שאינם תורמים לשווי במועד הקובע.

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבעו כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 1.12 ₪ זאת בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
הרצל 6	6126/74	1.20 ₪
אלכסנדר 8	6126/113	1.12 ₪
שאנן 21	6126/136	1.12 ₪
בועז 4	6128/482	1.35 ₪
תש״י 6	6128/161	1.12 ₪
יכין 12	6128/398	1.12 ₪
ממוצע		1.12 ₪

הכרעה

כאמור בסעיף 9.1 לעיל תחשיב ההשבחה יערך בשומתי ביחס לחלקה מס׳ 227 בלבד. קיבלתי את הסכמת הצדדים כי במצב החדש יש להביא בחשבון בינוי בשיעור של 120% ו-3 חדרי גג להם יש לייחס מקדם שווי 1.2 כמגלם תרומת מרפסות גג.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ערכי שווי

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 1.12 ₪, בהיותה תואמת ערכים שנקבעו במספר שומות מכרעות.

9.6 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340/ג/1 לשווי הנכס

התכנית הגדילה את שטח חדר היציאה לגג, בשטח של 11 מ״ר, משטח של 12 מ״ר לשטח של 23 מ״ר. בשומות הצדדים יוחס לחדר הגג מקדם שווי 1.2. בחלקה מס׳ 224 הובאו בחשבון 2 חדרי יציאה לגג ובחלקות מס׳ 226 ו- 227 3 חדרי יציאה לגג. כן הובא בחשבון הפסד מרפסת גג.

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובא בחשבון הפסד מרפסת גג במקדם שווי 0.3. כן הובאה בחשבון, כאמור דחיה לתקופה של 40 שנה למימוש הזכויות, בחלקות 224 ו-226, זאת בשיעור היוון 6%.

ערכי שווי

שמאי המבקשים קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 239 ₪. שמאי המבקשים הסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
תש״י 6	6128/161	218 ₪
בועז 11	6128/208	236 ₪
בועז 11	6128/208	236 ₪
הרב חבה אליהו 25	6127/564	254 ₪
יכין 12	6128/398	254 ₪
ממוצע		239.6 ₪

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון הפסד מרפסת גג במקדם שווי 0.2.

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבעו כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 250 ₪, זאת בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
מעלה הצופים 27	6127/161	272 ₪
ז׳בוטנסקי 72-70	6127/318-319	200 ₪
הרב חבה אליהו 25	6127/564	254 ₪
יכין 12	6128/398	254 ₪
תש״י 6	6128/161	218 ₪
בועז 11	6128/208	236 ₪

הכרעה

כאמור בסעיף 9.1 לעיל תחשיב ההשבחה יערך בשומתי ביחס לחלקה מס׳ 227 בלבד. התכנית הגדילה את שטח חדר היציאה לגג, בשטח של 11 מ״ר, משטח של 12 מ״ר לשטח של 23 מ״ר.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בשומות הצדדים יוחס לחדר הגג מקדם שווי 1.2 והובא בחשבון הפסד מרפסת גג. כבשומות הצדדים הבאתי בחשבון 3 חדרי גג. בניגוד להסכמת הצדדים אני סבורה כי יש לייחס לתוספת השטח מקדם שווי 1.0. מקדם שווי 1.2 לחדר הגג משקף כאמור את תרומת מרפסת הגג לשווי. במקרה של הגדלת חדר הגג תרומת מרפסת הגג קיימת בשני מצבי התכנון. כבשומת המשיבה הבאתי בחשבון הפסד מרפסת גג במקדם שווי 0.2.

ערכי שווי

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 250 ₪ בעוד שבשומת המבקשים נקבע כי שווי מ״ר מבונה הוא 239 ₪. בהתחשב במאפייני החלקה מצאתי לנכון לאמץ את הערך שנקבע בשומת המשיבה, 250 ₪ למ״ר מבונה.

9.7 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/מק/340/ג/11 לשווי הנכס

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי מהות ההשבחה היא תוספת זכויות בניה בשיעור 16% משטח החלקות. הובאה בחשבון הפחתה לחדרי מדרגות בשטח של 12 מ״ר לקומה.

טיעוני המבקשים

שמאי המבקשים אימץ את עמדת המשיבה כי התכנית לא משביחה את חלקה מס׳ 224.
בשומת המבקשים הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 25 שנה למימוש הזכויות, בחלקות 224 ו-226, זאת בשיעור היוון 6%.

ערכי שווי

שמאי המבקשים קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 3,960 ₪. שמאי המבקשים הסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
הרב חבה אליהו 3	6127/557	3,900 ₪
בועז 11	6128/208	4,000 ₪
הראשונים 15	6128/448	3,910 ₪
בועז 13	6128/209	3,900 ₪
בועז 11	6128/208	4,000 ₪
החשמונאים 8	6128/489	4,115 ₪
יכין 12	6128/398	3,910 ₪
ממוצע		3,962 ₪

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח חלקה 224 לחישוב זכויות הוא 502 מ״ר לפי תכנית רג/816 במצב החדש לעומת 662 מ״ר במצב הקודם. לפיכך מתקבל כי השטח האקוויוולנטי במצב החדש נמוך מהשטח האקוויוולנטי במצב הקודם, כל זאת כמפורט בסעף 8.1.4 לעיל.

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבעו כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 4,500 ₪ זאת בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
האשל 19	6126/403	₪ 5,000
שילה 3	6126/242	₪ 3,909
שאנן 21	6126/136	₪ 5,150
אלכסנדר 8	6126/113	₪ 5,150
קלאוזנר 15	6126/313	₪ 5,100
הגת 20	6126/509	₪ 3,704
הפטמן 10	6126/222	₪ 4,250

הכרעה

כאמור בסעיף 9.1 לעיל תחשיב ההשבחה יערך בשומתי ביחס לחלקה מס' 227 בלבד. קיבלתי את הסכמת הצדדים שמהות ההשבחה היא תוספת שטח בניה בשיעור 16%.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבעון כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 4,500 ₪ בעוד ששמאי המבקשים קבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 3,960 ₪. אני קובעת כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 3,900 ₪ למ"ר, ערך דומה קבעתי בשומה מכרעת בגו"ח 6217/556 תוך אימוץ עמדת המשיבה.

9.8 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/21 לשווי הנכס

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי מהות ההשבחה היא הגדלת שטח חדרי יציאה לגג. התכנית אפשרה בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר או 50% משטח הגג, לפי הנמוך. במצב הקודם בהתאם לתכנית רג/340/ג/1 התאפשרה בניה בקומת הגג בשטח של 23 מ"ר לכל חדר גג.

טיעוני המבקשים

בשני מצבי התכנון הובאה בחשבון קומת הגג במקדם שווי 1.2 ומרפסת גג במקדם שווי 0.3. כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 20 שנה למימוש הזכויות, בחלקות 124 ו-126, זאת בשיעור היוון 6%.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים קבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 4,440 ₪. שמאי המבקשים הסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
הראשונים 14	6128/320	₪ 4,632
בועז 11	6128/208	₪ 4,600
שפירא 4	6128/314	₪ 4,632
מעלה הצופים 27	6127/161	₪ 3,940
יכין 12	6128/398	₪ 4,400
ממוצע		₪ 4,441

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה קבעו כי שטח קומה בחלקה מס' 224 הוא 150.04 מ"ר, בחלקה מס' 226 174.52 מ"ר ובחלקה מס' 227 167.18 מ"ר. במצב החדש מתאפשרת בניה בקומת הגג בשטח 50% משטח הגג. בשני מצבי התכנון יוחס לקומת הגג מקדם שווי 1.2 ולמרפסת הגג מקדם שווי 0.2.

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבעו כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 4,900 ₪, זאת בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
האשל 19	6126/403	5,300 ₪
שילה 3	6126/242	4,150 ₪
שאנן 21	6126/136	5,500 ₪
אלכסנדר 8	6126/113	5,500 ₪
קלאוזנר 15	6126/313	5,800 ₪
שילה 16	6126/101	4,147 ₪
הפטמן 10	6126/222	4,700 ₪

הכרעה

כאמור בסעיף 9.1 לעיל תחשיב ההשבחה יערך בשומתי ביחס לחלקה מס' 227 בלבד. הבאתי בחשבון קונטור גג בשטח 167.18 מ"ר כבשומות הצדדים וכפועל יוצא קומת גג בשטח 83.59 מ"ר, זאת במקדם שווי 1.0 והפסד מרפסת גג במקדם 0.2.

ערכי שווי

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,900 ₪ במועד הקובע. בשומת המבקשים נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,440 ₪ במועד הקובע. בשומה מכרעת בגו"ח 6127/556 קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 4,400 ₪ למ"ר מבונה למועד 3.3.2006. אני סבורה כי יש מקום לקבוע ערך דומה גם במקרה הנדון.

9.9 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/15 לשווי הנכס

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי מהות ההשבחה היא תוספת מחסן בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד. בחלקה מס' 224 חושבה ההשבחה בגין תוספת של 9 מחסנים ובחלקות מס' 226 ו- 227 חושבה ההשבחה בגין תוספת של 10 מחסנים, בהתחשב בצפיפות של 9 יח"ד לשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר.

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם שווי למחסן 0.6. כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 20 שנה למימוש הזכויות, בחלקות 224 ו-226, זאת בשיעור היוון 6%.

ערכי שווי

בשומת המבקשים נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 4,400 ₪, זאת בדומה לערך שנקבע ביחס למדרגה קודמת בהתחשב בסמיכות המועדים הקובעים.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי למחסן 0.8.

ערכי שווי

בהתחשב בסמיכות המועדים נקבע ערך דומה לערך בתכנית רג/340/ג/21, 4,900 ₪ למ״ר מבונה.

הכרעה

כאמור בסעיף 9.1 לעיל תחשיב ההשבחה יערך בשומתי ביחס לחלקה מס׳ 227 בלבד. התכנית מתירה תוספת מחסן דירתי בשטח של עד 8 מ״ר כחלק בלתי נפרד מיח״ד. קיבלתי את עמדת המשיבה כי מקדם השווי הראוי למחסן דירתי הוא 0.8.

ערכי שווי

בהתחשב בסמיכות המועדים נקבע ערך דומה לערך בתכנית רג/340/ג/21, 4,400 ₪ למ״ר מבונה במועד הקובע.

9.10 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/מק/340/ג/19 לשווי הנכס

בשומת הצדדים הובאה בחשבון תוספת שטח של 48 מ״ר בכל חלקה, שכן התכנית ביטלה סיווג שטח המדרגות כעיקרי.

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 20 שנה למימוש הזכויות, בחלקות 224 ו-226, זאת בשיעור היוון 6%.

ערכי שווי

שמאי המבקשים קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 4,440 ₪, זאת בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
הרב חבה אליהו 3	6127/557	4,378 ₪
הראשונים 15	6128/448	4,600 ₪
בועז 13	6128/209	4,400 ₪
בועז 11	6128/208	4,600 ₪
מעלה הצופים 27	6127/161	4,800 ₪
החשמונאים 8	6128/489	4,600 ₪
בועז 11	6128/208	3,700 ₪
ממוצע		4,440 ₪

טיעוני המשיבה

ערכי שווי

בהתחשב בסמיכות המועדים נקבע ערך דומה לערך בתכנית רג/340/ג/21, 4,900 ₪ למ״ר מבונה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

כאמור בסעיף 9.1 לעיל תחשיב ההשבחה יערך בשומתי ביחס לחלקה מס׳ 227 בלבד. כבשומת הצדדים הובאה בחשבון תוספת שטח של 48 מ״ר בחלקה, שכן התכנית ביטלה סיווג שטח המדרגות כעיקרי.

ערכי שווי

בהתחשב בסמיכות המועדים נקבע ערך דומה לערך בתכנית רג/340/ג/21, 4,400 ₪ למ״ר מבונה.

9.11 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/מק/340/ג/38 לשווי הנכס

התכנית הקטינה שטח מינימלי ל-450 מ״ר ומאפשרת עיגול מס׳ יח״ד. בשומות הצדדים הובא בחשבון כי התכנית מגדילה את הצפיפות בחלקות מס׳ 224 ו- 227 ביח״ד אחת ובחלקה מס׳ 226 ב- 2 יח״ד. מהות ההשבחה בשומות הצדדים תוספת מחסן בשטח 6 מ״ר ליח״ד, ליח״ד שנוספו.

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם שווי למחסן 0.6. כן הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 15 שנה למימוש הזכויות, בחלקות 224 ו-226, זאת בשיעור היוון 6%.

ערכי שווי

שמאי המבקשים קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 7,800 ₪, זאת בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה	מועד קובע
מעלה הצופים 27[13]	6127/161	8,500 ₪	
בועז 13	6128/209	7,200 ₪	9.7.2010
צל הגבעה 21	6158/1554	7,500 ₪	23.7.2010
סמטת השילוח 9	6158/1536	8,000 ₪	22.3.2012
ממוצע		7,800 ₪	

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי למחסן 0.8.

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבעו כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 7,500 ₪ בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה	מועד קובע
הרכסים 5[14]	6158/1611	7,500 ₪	
סמטת השילוח 7	6158/221	8,000 ₪	22.3.2012
בועז 13	6128/209	7,200 ₪	9.7.2010

[13] השומה המכרעת לא נמצאה.
[14] השומה המכרעת לא נמצאה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

כאמור בסעיף 9.1 לעיל תחשיב ההשבחה יערך בשומתי ביחס לחלקה מס׳ 227 בלבד. קיבלתי את עמדת הצדדים כי מהות ההשבחה היא תוספת מחסן בשטח 6 מ״ר ליח״ד שנוספה. כאמור אני סבורה כי מקדם השווי הראוי למחסן הוא 0.8.

ערכי שווי

בשומת המשיבה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 7,500 ₪ במועד הקובע. בשומת המבקשים נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 7,800 ₪ במועד הקובע. לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה בשומות הצדדים ובהתחשב במיקום הנכס אני מאמצת את הערך שנקבע בשומת המשיבה, 7,500 ₪ למ״ר מבונה במועד הקובע.

10. תחשיב ההשבחה

10.1 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340 לשווי הנכס

מצב קודם

שטח קרקע ברוטו	604 מ״ר
שטח עיקרי (96%)	579.84 מ״ר
שטח חדר מדרגות במ״ר (12 מ״ר לקומה*3 קומות)	(36 מ״ר)
שטח עיקרי נטו מצב קודם	543.84 מ״ר אקו׳

מצב חדש

שטח קרקע נטו	565 מ״ר
שטח עיקרי (96%)	542.4 מ״ר
שטח מרפסות (33%*מקדם שווי 0.8)	149.16 מ״ר
שטח חדרי מדרגות (12 מ״ר לקומה*3 קומות)	(36 מ״ר)
שטח אקוויוולנטי מצב חדש	655.56 מ״ר אקו׳

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	111.72 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	0.648 ₪
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.8
השבחה לחלקה בשלמות	57.92 ₪
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	**21.72** ₪

10.2 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340/ג לשווי הנכס

מצב קודם

שטח קרקע נטו	565 מ״ר
שטח עיקרי (96%)	542.4 מ״ר
שטח מרפסות (33%*מקדם שווי 0.8)	149.16 מ״ר
שטח חדרי מדרגות (12 מ״ר לקומה*3 קומות)	(36 מ״ר)
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	655.66 מ״ר אקו׳

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

שטח קרקע נטו	565 מ״ר
שיעור בניה	120%
שטח עיקרי (1.0)	678.0 מ״ר אקו׳
מס׳ חדרי גג	3
קומת גג (12 מ״ר לחדר*מקדם שווי 1.2)	43.2 מ״ר אקו׳
שטח חדרי מדרגות (12 מ״ר לקומה)	(36 מ״ר)
שטח אקוויוולנטי מצב חדש	685.2 מ״ר אקו׳

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	29.64 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 1.12
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.8
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 26.56
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	₪ **9.96**

10.3 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340/ג/1 לשווי הנכס

מס׳ חדרי גג	3
הגדלת שטח חדרי גג (11 מ״ר *1.0)	33.0 מ״ר אקו׳
הפסד מרפסת גג (מקדם שווי 0.2)	(6.60 מ״ר אקו׳)
תוספת שטח אקוויוולנטי	26.40 במ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 250
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.8
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 5,280
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	₪ **1,980**

10.4 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340/ג/11 לשווי הנכס

שטח קרקע	565 מ״ר
תוספת שטח בניה (16%)	90.40 מ״ר
שטח חדר מדרגות	(12 מ״ר)
סה״כ	78.40 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 3,900
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.8
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 244,608
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	₪ **91,728**

10.5 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340/ג/21 לשווי הנכס

מצב קודם

שטח חדרי גג (מקדם שווי 1.0)	69.0 מ״ר אקו׳

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

שטח קונטור גג	167.18 מ״ר
שטח חדרי גג במ״ר אקו׳ (50% מקומה, מקדם 1.0)	83.59 מ״ר אקו׳
הפסד מרפסת גג (מקדם שווי 0.2)	(2.92 מ״ר אקו׳)
שטח אקוויוולנטי מצב חדש	80.67 מ״ר אקו׳

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	11.67 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,400
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.8
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 41,085
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	**₪ 15,407**

10.6 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340/ג/15 לשווי הנכס

מס׳ יח״ד	10
תוספת מחסן ליח״ד במ״ר אקו׳ (6 מ״ר*0.8)	48 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,400
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.8
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 168,960
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	**₪ 63,360**

10.7 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/340/ג/19 לשווי הנכס

המרת מדרגות לעיקרי (12 מ״ר לקומה)	48 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,400
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.8
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 168,960
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	**₪ 63,360**

10.8 תרומת אישור תכנית מס׳ רג/מק/340/ג/38 לשווי הנכס

תוספת מחסן ליח״ד (6 מ״ר*0.8)	4.8 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,500
מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק	0.8
השבחה לחלקה בשלמות	₪ 28,800
החלק המיוחס לנכס הנדון בהשבחה (37.5%)	**₪ 10,800**

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

11. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, בגין המימוש הנדון (37.5% חלקים לא מסוימים) בחלקות הנדונות, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	חלקה 224	חלקה 226	חלקה 227	
				השבחה	היטל השבחה
רג/340	11.1.1980	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	₪ 21.72	₪ 10.86
רג/340/ג	29.8.1980	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	₪ 9.96	₪ 4.98
רג/340/ג/1	13.4.1985	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	₪ 1,980	₪ 990
רג/מק/340/ג/11	19.2.2001	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	₪ 91,728	₪ 45,864
רג/340/ג/21	27.1.2006	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	₪ 15,407	₪ 7,704
רג/340/ג/15	3.3.2006	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	₪ 63,360	₪ 31,680
רג/מק/340/ג/19	11.3.2006	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	₪ 63,360	₪ 31,860
רג/מק/340/ג/38	9.7.2010	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה	₪ 10,800	₪ 5,400

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

12. חלוקת שכר השומה המכרעת

נתבקשתי ע"י שמאי המבקשים כי אטיל את מלוא תשלום השכר עבור השומה המכרעת על המשיבה, זאת מכח סעיף 5(ב) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) תשס"ט 2009. בתגובה לשומת המבקשים ביקשו שמאי המשיבה כי אטיל את מלוא תשלום השכר עבור השומה המכרעת על המבקשים. לא מצאתי לנכון בנסיבות העניין לקבוע חלוקה שונה של השכר והוא ישולם ע"י הצדדים בחלקים שווים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com