ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי	25/07/2023
תאריך עברי	ז' אב תשפ"ג
מספר תיק	3025-2022

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6184 חלקה 125

דרך התפוצות 38

שכונת רמת עמידר

רמת-גן

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u> : בוני אתרים בע"מ,
ע"י מר איתן שפיצר, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן,
ע"י מר שאול לב, שמאי מקרקעין.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי 25/07/2023
תאריך עברי ז' אב תשפ"ג
מספר תיק 3025-2022

לכבוד,
בוני אתרים בע"מ- המבקשת
ע"י מר איתן שפיצר- שמאי מקרקעין
דוא"ל: spitzer.et@gmail.com

לכבוד,
הועדה המקומית רמת גן- המשיבה
ע"י מר שאול לב- שמאי מקרקעין
דוא"ל: shaul-lev@barak.net.il

א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6184 חלקה 125
דרך התפוצות 38
שכונת רמת עמידר, רמת גן

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית רמת גן (להלן: "המשיבה"), לבין בוני אתרים בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית ואישור הקלות בניה, במימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 201900497.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר שאול לב, שמאי מקרקעין, מיום 08/12/2022.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר איתן שפיצר, שמאי מקרקעין, מיום 20/12/2022.

2. המועדים הקובעים:

תיאור	מועד קובע
תכנית רג/900	22/11/1991
הקלות באישור הועדה המקומית	09/01/2020
הקלות באישור החלטת וועדת ערר	24/09/2020

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: מבנה מגורים ותיק להריסה ובנית מבנה חדש תחתיו
גוש	: 6184
חלקה	: 125
שטח חלקה רשום	: 413 מ"ר
כתובת	: דרך התפוצות 38, שכונת רמת עמידר, רמת גן

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 12/07/2023, ע"י הח"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 22/12/2022 התקבלה שומתו של מר איתן שפיצר, שמאי מקרקעין מטעם המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומתו של מר שאול לב, שמאי המשיבה.
- דרישת תשלום היטל השבחה מאת עיריית רמת גן, מיום 08/12/2022.
- תכנית היתר בניה מס' 201900497.
- פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה בישיבתה מס' 2020001 מיום 09/01/2020.
- החלטת ועדת ערר רג/1091/0520 מיום 21/09/2020.

ביום 26/01/2023 התקבלה תגובתו של מר שאול לב, שמאי המשיבה, לטענות שמאי המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- החלטת ועדת ערר רג/1026/0220 מיום 24/09/2020.
- החלטת ועדת ערר רג/8011/0118 מיום 17/03/2020.

ביום 22/02/2023, נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום למחרת.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1 הנכס- בית מגורים ותיק בן קומה אחת מעל קומת עמודים, המיועד להריסה והקמת מבנה מגורים בן 5 קומות + קומת גג ומרתף לחניה תחתיו.
הנכס ממוקם בתחום חלקה 125 בגוש 6184, בדרך התפוצות 38, שכונת רמת עמידר, במזרח העיר רמת-גן.
הנכס הנדון כ-50 מ' מערבית ממחלף בר אילן (כביש ארצי מס' 4).
דרך התפוצות מהווה רחוב חד סטרי, צדדי וצר, נמשך מרחוב בן אליעזר אריה בדרום מערב לכיוון רחוב בירנבוים בצפון מזרח. ברחוב קיימות מס' חסימות לכלי רכב שיוצרות מקטעים ללא יציאה.

6.2 הסביבה- שכונת רמת עמידר במזרח העיר רמת-גן, מאופיינת בבניה של מגורים צמודי קרקע בני 1-2 קומות מבניה וותיקה, לצד מבנים חדשים יותר שנבנו כדירות מגורים מעל קומת עמודים.
בסביבה מבני ציבור ושטחים ציבוריים מגוננים.

6.3 חלקה 125 בגוש 6183 צורתה אי רגולרית דמוית טרפז, פונה בחזית צפונית מערבית באורך של כ-18 מ' לדרך התפוצות, עומקה כ-18 מ' ושטחה הרשום 413 מ"ר.
בצמוד לחלקה ממערב, שטח בייעוד מבנה ציבור (חלקות 209,210) ומעברו שטח ציבורי פתוח.
החלקה סמוכה ממזרח לרמפת עלייה לכביש 471 מכביש ארצי מס' 4.

6.4 מבנה המגורים המיועד להריסה הוקם בשנות ה-60 של המאה הקודמת, בנוי קומה אחת מעל קומת עמודים מפולשת, שטחו כ-140 מ"ר ולו מחסן בשטח 18 מ"ר וחדר כביסה בקומת עמודים.
המבנה המוצע חלף המבנה הותיק, יכלול 4 קומות מגורים + גג חלקי, מעל קומת קרקע וקומת מרתף לחניה לסה"כ 9 יח"ד, כמפורט להלן בפרק הרישוי.

6.5 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

7 מצב תכנוני:

תכניות רלוונטיות:

7.1 תכנית רג/248, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1259 מיום 10/01/1966, מסווגת את החלקה שבנדון (מגרש 37) כאזור מגורים ב-2 מיוחד, שטח להשלמה.

זכויות הבניה, כדלקמן:

אחוזי בניה	27% :
מס' קומות	2 :
מס' דירות	2 דירות בקומה, 4 בבנין :
מבנה עזר	מותר לבנות מוסכים למכוניות פרטיות על כל מגרש כמו במגורים א' :

7.2 תכנית רג/626, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2165 מיום 13/11/1975, קובעת את הבניה באזור מגורים ב-2 מיוחד מעל קומת עמודים מפולשת.

החלקה הנדונה נוצרה מאיחוד מגרשים 37א' ו37ב', ששטחם 408 מ"ר.

בהתאם להוראות התכנית, מותר יהיה להקים על כ"א מהמגרשים באזור מגורים ב-2 מיוחד, בנין בן 2 קומות מגורים, מעל קומת עמודים מפולשת, בניצול של 27% בניה בכל קומה, בצפיפות 4 יח"ד.

7.3 תכנית רג/340, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979, מסווגת את החלקה שבנדון כאזור מגורים ב' מיוחד.

זכויות הבניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר :
אחוזי בניה	בהתאם לתכנית מפורטת :
מס' קומות	2 קומות :

7.4 תכנית רג/340/ג, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2651 מיום 14/08/1980, קובעת אחוזי בניה כוללים, סגירת מרפסות, יציאות על גגות בתים, מרתפים וכו'.

זכויות הבניה באזור מגורים ב' מיוחד:

שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר :
אחוזי בניה	בהתאם לתכנית מפורטת :
מס' קומות	2 קומות :

בגג שטוח של הבית, תהא מכוחה של מליאת הועדה המקומית באישור מיוחד, לאשר עליה לגג והשימוש בו בתנאים הבאים:

תוכן תכנית פתוח אחידה של גג הבנין, השטח המקסימלי שיורשה לבניה או לשימוש ע"י דיירים יהיה בשיעור של 75% משטח הגג (בבניינים שהוצא להם היתר לאחר אישור תכנית זו), העלייה לגג תהיה ע"י מדרגות פנימיות, יש להצמיד יציאות מהדירות לגג זו לזו ולחדר המדרגות, השטח הסגור בקירות מעל פתח העליה לגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה.

7.5 תכנית רג/340/ג/1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3181 מיום 29/03/1985, קובעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים.

ע"פ התכנית, הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבנית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה, בתנאים הבאים:

שטח המרבי כולל את שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר.

סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ', מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו. מרחק הנסיגה מהמעקה מכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ-1.2 מ', למעט אותם מקרים שלדעת מהנדס העיר קיימת הצדקה ארכיטקטונית למרחק אחר.

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים, תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח הווה אומר כל אזורי א', אזורי א' מיוחדים וכן לא מעל גג של קומה חלקית, מעל לנקבע בתכנית מתאר רג/340/ג.

7.6 תכנית רג/880, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3643 מיום 30/03/1989, משנה יעוד קרקע מאזור ב'-2 מיוחד לאזור מגורים ב' מפולש (ללא מסחרי), הופכת שבילים להולכי רגל לדרכים משולבות וקובעת חלוקה חדשה לפי סימן ז' פרק ג לחוק ללא הסכמת הבעלים לרבות ההקצאות וטבלת איזון.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון מסווגת ביעוד אוזר מגורים ב/2 מיוחד.

ע"פ הוראות התכנית, ניתן יהיה לבנות 6 יח"ד למגרש בשטח 500 מ"ר נטו.

על מגרשים בהם קיימים בנינים בני 2 קומות, ניתן יהיה להרחיב את הדירות עד 40% בקומה ע"פ רג/340/ג לפי קווי הבנין שבתכנית.

בהתאם ללוח הקצאת שטחים החלקה הנדונה הוקצתה כמגרש תמורה כדלקמן:

מצב קיים			מצב מוצע		
גוש	חלקה	שטח	גוש	חלקה חדשה	שטח
6183	37	457 מ"ר	6184	709	413 מ"ר

7.7 תכנית רג/900, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3940 מיום 07/11/1991, מתכננת וקובעת יעודי שטחים בתחום התכנית וקובעת זכויות בניה.

החלקה שבנדון מסווגת ביעוד אזור מגורים ב', לה זכויות כדלקמן:

בבתי תותח[1]- 8 יח"ד לבנין, מותר יהיה לבנות 1,050 מ"ר למגרש. גודל יח"ד מינימלית 75 מ"ר ב-3 קומות על קרקע או על עמודים ע"פ תכנית בינוי אחידה ובהתאם לדרישות הועדה המקומית.

הבתים האחרים (לא בתי תותח)- 3 קומות X 40% בשטח המגרש נטו ומס' יח"ד בהתאם לתכנית המתאר.

7.8 תכנית רג/מק/340/ג/3, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4047 מיום 08/10/1992, קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים באזור מגורים ולפיה ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי היקף הבית לצורך חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים והנדסיים, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט וכד' ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף, לא תותר קומת מרתף תחתונה.

7.9 תכנית רג/מק/340/ג/6, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4413 מיום 28/05/1996, תיקון לתכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה, מטרת התכנית:

א. מחיקת סעיף בפרק ה' סעיף 122 ב' בתקנות התכנית רג/340/ג- להלן הסעיף:

"ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בקו אדום- 3 קומות בלבד.

ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בקו כחול- 4 קומות בלבד.

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

[1] ע"ש שיטת הבניה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

ב. לבטל הצפיפות 8 יח״ד ל-600 מ״ר ולהכיל את הסעיף הדן בצפיפות של 9 יח״ד ל-500 מ״ר מגרש בכל אזורי המגורים ג׳ כולל מגרשים מעל 600 מ״ר. ללא שינוי זכויות בניה במגרשים שמעל 600 מ״ר הווה אומר 130%.

ג. גודל מגרש מינימלי באזורי מגורים ב׳ ו-ג׳ יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימלי-450 מ״ר.

7.10 תכנית רג/מק/340/ג/8, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4451 מיום 24/10/1996, שינוי לתכנית רג/340/ג- על תיקוניה, מטרת התכנית:

להוסיף בסעיף ח׳ בתקנות תכנית רג/340/ג כי למרות האמור לעיל ניתן יהיה לאשר הרחבת שטח יח״ד קיימות בבתים צמודי קרקע בני שתי קומות באזורי מגורים ב׳ ו-ג׳.

באזור מגורים ב׳- בבתים בני 2 קומות צמודי קרקע ניתן יהיה להרחיב שטח יח״ד קיימות עד ל-105% בניה, בסה״כ 52.5% בכל קומה ובכל מקרה שטח יח״ד לא יגדל מעל 110 מ״ר לשטחים עיקריים.

באזור מגורים ג׳- בבתים בני 2 קומות צמודי קרקע ניתן יהיה להרחיב שטח יח״ד קיימות עד ל-120% בניה, בסה״כ 60% בכל קומה ובכל מקרה שטח יח״ד לא יגדל מעל 120 מ״ר לשטחים עיקריים.

7.11 תכנית רג/מק/340/ג/9, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4451 מיום 24/10/1996, שינוי לתכנית רג/340/ג- על תיקוניה. התכנית משנה צפיפות יח״ד באזורים ב׳ ו- ג׳ כדלהלן:

א. הועדה רשאית, באזורים ב׳ ו-ג׳ בהם קיים בנין להריסה, לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח״ד המיועדת להריסה, 2 יח״ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות ע״פ תכנית הראשית- תכנית רג/340/ג כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

ב. הועדה רשאית, במגרשים באזורים ב׳ ו-ג׳ בהם צפיפות יח״ד שעל פי התכנית הראשית רג/340/ג לא אחידה בקומה העליונה, להשלים מס׳ יח״ד להשלמה אחידה, בהתאם לזכויות המותרות ע״פ תכנית המתאר רג/340/ג כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

7.12 תכנית רג/מק/340/ג/10, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4486 מיום 30/01/1997, קובעת הוראות לתוספת מעליות.

הקמת מעליות בחריגה מקו בניין קיים המקביל לחזית הבניין, אך לא פחות מ-1.5 מ׳.

7.13 תכנית רג/מק/340/ג/11, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4957 מיום 04/02/2001, שינוי לתכנית רג/340/ג- על תיקוניה.

התכנית מאפשרת בניית חדרים על הגג או לחלופין דירות נוספות על הגג, שינוי גובה הבניינים באזורים ב׳ ו-ג׳ ברחובות שרוחב זכות הדרך 12 מ׳ ויותר, תוספת 2 קומות נוספות מעל מס׳ הקומות שנקבע, העברת זכויות בניה מקומה לקומה ועוד.

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

היתר בניה יינתן ע״פ תכנית זו בתנאים הבאים:

א. הגשת תכנית פיתוח שתכלול לפחות 30% שטח מגונן.

ב. קווי הבניין הצדדיים יהיו מינימום 3.5 מ׳. הגדלת גובה הבניין תחייב קו בנין צדדי ב- 1/2 מ׳ נוספים מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתכנית המתאר ולא יותר מ-4 מ׳.

ג. שטח דירה על הגג לא יקטן מ-75 מ״ר שטחים עיקריים. השטח המבונה על הגג לא יעלה על-75% משטח הגג.

ד. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 2 מ׳ ובחזית הצדדית והאחורית 1.5 מ׳ או ע״פ שיקול מהנדס העיר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תוגש תכנית עיצוב גג.

ה. ברחוב בו רוחב זכות הדרך קטן מ-12 מ', ניתן יהיה לאשר עד 2 קומות נוספות בהליך אישור הקלה לקומות ע"פ חוק.

ו. בבניינים קיימים באזורים ב' ו-ג' ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות ע"פ תכנית רג/340.

ז. בבניינים הקיימים היתר הבניה יהיה מותנה בהסכמת בעלי הזכויות בנכס.

7.14 תכנית רג/מק/340/ג/17, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5293 מיום 29/04/2004, קובעת הוראות בדבר משמרת מים.

ע"פ הוראות התכנית עולה כי בכל הייעודים יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש מגונן או מצופה בחומר מחלחל ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

7.15 תכנית רג/מק/340/ג/1/11, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5402 מיום 31/05/2005, מתקנת את סעיף 9ז' בתקנון תבע רג/מק/340/ג/11 ע"י מחיקת המילה "קיימים".

סעיף 9ז' בתקנון תבע רג/מק/340/ג/11 ייכתב כך:

בבניינים קיימים באזורים ב' ו-ג' ניתן להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות ע"פ התכנית הראשית רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, והעומדת בקריטריונים של תכנית זו.

7.16 תכנית רג/מק/340/ג/19, הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5462 מיום 27/11/2005, מטרתה, כדלקמן:

- לבטל חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי.
- להתיר הוספת שטחי שירות.
- לבטל את סעיף 6 ב' בתקנון תכנית רג/340/ג.
- בכל בניין עפ"י דרישתו של מהנדס העיר, חובה להתקין מקום לדגל בתיאום עם אדריכל העיר.
- בכל בניין "מיוחד" עפ"י דרישתו של מהנדס העיר, חובה להתקין תאורה שתאיר את הבניין.
- קביעת הנחיות לבניית גדרות בין המגרשים באזורי המגורים.

7.17 תכנית רג/340/ג/21, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5480 מיום 12/01/2006, מטרתה, כדלקמן:

- 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 התכנית הראשית.
- 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 התכנית הראשית.
- קביעת הוראות לבניית מצללות על גגות בניינים ומרפסות גג.
- קביעת הוראות להגבהת רום הגג מ-5.5 מ' ל-6.5 מ' בבניינים עם גג משופע.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה להרחבה ו/או לבניית חדרי יציאה לגג.
- קביעת הוראות בדבר מיקום והיקף שטח משותף לכל דיירי הבניין, בגג הבניין, להתקנת מתקנים טכניים וזכות מעבר חופשית אליהם.

סעיף 11.1 להוראות התכנית: הועדה המקומית תהייה רשאית לאשר בניית חדרי יציאה לגג ו/או הרחבתם ומצללות על גג בניין מגורים לכל דירה עליונה בכל אזורי המגורים בהם ניתן היה לבנות עפ"י הוראות

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

התכנית הראשית בגג שטוח חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר, בהתאם להוראות אשר יפורטו להלן בתכנית.

סעיף 11.1.1 להוראות התכנית: השטח העיקרי של חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ״ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ״ר מתוך השטח האמור. למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר (כקבוע בתכנית הראשית), לכל דירה עליונה, אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה כאמור לעיל.

7.18 תכנית רג/340/ג/15, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5495 מיום 16/02/2006, קובעת הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים. התכנית תחול רק על בניה חדשה, החל מתחילתה של התכנית, למעט באזורי מגורים א׳, א- מיוחד, א-1 ו א-1 מיוחד. התכנית מאפשרת בניית מחסן בשטח מרבי 6 מ״ר נטו, לכל יח״ד בתוך הדירה אשר ייחשב כשטח עיקרי.

ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מרבי של 2 מ״ר נטו ליח״ד. בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ-4 מ״ר נטו ולא יהיה גדול מ-10 מ״ר נטו. שטח זה ייחשב כש״ש מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה קומה.

לחלופין באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם הדבר נדרש לצורך הקמת המחסנים. שטח המחסן המרבי לכל יח״ד יהיה 10 מ״ר נטו וייחשב כש״ש מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר.

לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות.

7.19 תכנית רג/340/ג/21/א׳, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5561 מיום 30/07/2006, מהווה שינוי לתכנית מתאר רג/340/ג/21 ולתכנית רג/340 על כל תיקוניה.

- הועדה רשאית לאשר העברת שטחי בניה עיקריים המותרים ע״פ תכניות תקפות בין הקומות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באזורים של בניה רוויה ללא שינוי בסה״כ זכויות הבניה בבניין ובקווי בניין ובמס׳ קומות בהתאם להנחיות אדר׳ העיר.
- הועדה לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים כאמור מהקומות השונות בבניין הרחבת חדרי יציאה לגג מעבר לשטחים המותרים ע״פ תכנית רג/340/ג/21.
- שטח דירה על הגג והשטח המבונה על הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 סעיף 9ג׳.

7.20 תכנית רג/340/ג/1/3, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5629 מיום 15/02/2007, קובעת כי באזורי מגורים ב׳, ב׳ מיוחד, ג׳, ג׳ מיוחד ואזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית ו/או חזית חנויות, ניתן להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0) ע״מ לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף.

בכל האזורים שעליהם חלה תכנית זו יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. הועדה המקומית תוכל לאשר בהיתר הבנייה בשטח של 10%-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה.

7.21 תכנית רג/מק/340/ג/2/3, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5837 מיום 05/08/2008, קובעת גובה קומת מרתף בכל אזורי המגורים, למעט צמודי קרקע, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-4 מ׳, גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-3.5 מ׳.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

7.22 תכנית רג/מק/340/ג/33, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5931 מיום 16/03/2009, מתירה הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה, בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורים א' ו א'1 למיניהן-צמודי קרקע).

במקרה של מימוש אפשרות ההבלטה ב-1.4 מ', כאמור, לא תותר הבלטה נוספת כלשהיא (בכלל זה מרפסות, קרניזים וכדומה), מעבר להבלטה הנ"ל.

7.23 תכנית רג/מק/340/ג/38, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6101 מיום 24/06/2010, מטרתה קביעת יחס צפיפות באזור מגורים ג' של 9 יח"ד ל-450 מ"ר מגרש ובאזור מגורים ב' 6 יח"ד ל-450 מ"ר מגרש וקביעת חישוב מספר יח"ד כך שנתקבל חלק של יח"ד שהוא 50% ויותר- הוא יעוגל ליח"ד שלמה.

7.24 תכנית רג/מק/340/ג/30, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6140 מיום 07/10/2010, חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי, רמת גן.

8 <u>רישוי</u>:

מבדיקה שערכנו בתיק הבניין בארכיב הועדה המקומית רמת-גן, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית רמת-גן ובאמצעות שומות הצדדים, אותרו מסמכי רישוי הבאים:

8.1 רישיון בניה מס' 5582 מיום 25/05/1960, להקמת בנין ע"ג עמודים המכיל דירה אחת בת 2 חדרים, 2 חדרונים, נוחיות, מחסן וחדר כביסה.

<u>טבלת שטחי בניה מתכנית רישיון הבניה</u>:

קומה	שטח מוצע
קומת קרקע	17.66 מ"ר
קומה א'	99.52 מ"ר

8.2 בישיבת ועדת משנה מס' 2020001 מיום 09/01/2020, אושרה בקשה להיתר מס' 201900497, שמהותה: הריסת מבנה ובו יח"ד אחת בן 2 קומות והקמת מבנה מגורים ובו 7 יח"ד בן 3 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע (סה"כ 5 ברוטו) מעל קומת מרתף חניה עם חניות ע"פ תקן חניה של 1:1 בנוסף חנית נכים לא מוצמדת.

<u>להלן הקלות בניה שאושרו</u>:

- ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג', לשם תכנון פנים מטבי.
- ביטול נסיגות בקומת הגג לטובת חדר ממ"ד בחזית דרומית.
- הקלה של 10% בקווי בנין צידיים והשארת מרחק של 3.6 מ' במקום 4.0 מ' (לשפור תכנון פנים הדירות ולאור גודל המגרש הקטן).
- הקלה של 30% בקו בנין אחורי לקירות אטומים בקומת הקרקע (בשל מיקום חדרי הממ"ד בעורף המבנה וקירותיהם היורדים לקרקע).

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

להלן שטחי בניה מתכנית בקשה להיתר[2]:

קומה	למטרות עיקריות (במ"ר)			למטרות שירות (במ"ר)						סה"כ בניה
	מגורים	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח"מ	מעברים לציבור	מערכות	חניה	
מרתף 1-						5.4	19.34			389.77	414.51
קרקע						4.9	41.97	43.71	79.49		170.07
א'	122.39	1.05	123.44	18.0	6.0	4.77	17.36				169.57
ב'	122.39	1.05	123.44	18.0	6.0	4.77	17.36				169.57
ג'	122.39	1.05	123.44	18.0	6.0	4.77	17.36				169.57
ד'	122.39	1.05	123.44	18.0	6.0	4.77	17.36				169.57
פנטהאוז	87.47	1.48	88.95	9.0	3.0	4.94	16.39				122.28
קומת גג							13.32				13.32
סה"כ המבנה	577.03	5.68	582.71	81.0	27.0	34.32	160.46	43.71	79.49	389.77	1398.46

בנוסף לאמור בטבלת הזכויות לעיל, בבקשה להיתר שטחים נוספים מוצעים, כדלקמן:

קומה	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	הורד
מרתף 1-				
קרקע				2.33
א'	10.76			1.70
ב'	10.76			1.70
ג'	10.76			1.70
ד'	10.76			1.70
פנטהאוז	10.79	48.08		0.83
גג			24.27	

8.3 החלטת ועדת ערר מחוזית – מחוז תל אביב:

ביום 24/09/2020 התקבלה החלטת ועדת ערר רג/1026/0220, שהוגשה על החלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית לתו"ב רמת גן בבקשה להיתר, ברחוב דרך התפוצות 38 רמת גן, גו"ח 6184/125, לפיה נקבע כהאי לישנא:

"לפיכך אנו מקבלים את הערר באופן חלקי, במובן זה שאנו מאשרים תוספת של קומה אחת בלבד בהקלה (היינו – בינוי של 5.5 קומות ברוטו). בנוסף אנו מאשרים תוספת של 2 יחידות דיור בלבד לפי תכנית רג/מק/340/ג/9 (היינו – 9 יחידות דיור סה"כ בבנין – 2 יחידות בכל קומה טיפוסית החל מקומה א' ודירה אחת בקומת הגג).

אינו מאשרים את ההקלות לתוספת קומה נוספת שהתבקשה ואת יחידות דיור והשטחים – הקלות שנדחו גם על ידי הועדה המקומית.

בנוסף אנו מקבלים את הערר באופן חלקי בכל הנוגע לפתרון החניה ומורים על השבת הדיון בבקשה לוועדה המקומית בענין זה, שתקבל החלטה חדשה בסוגיה זו לאחר שהפתרון שהוצע על ידי העוררת יבחן על ידי יועץ התנועה מטעמה."

[2] תכנית הבקשה להיתר הוצגה ע"י שמאי המבקשת כחלק ממסמכי המבקשת.
תיאור הבקשה בתכנית זו הינו הריסת מבנה והקמת מבנה ובו 9 יח"ד תחתיו.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

9 <u>זכויות במקרקעין</u>:

<u>פרטי רישום ובעלות</u>:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, הופק ביום 16/05/2019, עולים הפרטים הבאים:

גוש	6184 :
חלקה	125 :
שטח רשום	413 מ״ר :
בעלויות	יהב שלום (1/8), יהב ציון (1/8), הראל חנה (1/8), ג׳בלי תמר (1/8), פרץ והב שולי (1/8), יהב יגאל (1/8), פנקסוביץ מלכה (1/8), לדני עדי (1/8) :
הערות	קיימות 7 הערות שמהותן צווי עיקול, על הבעלות של פרץ והב שולי :
	הערת אזהרה סעיף 126, לטובת בוני אתרים בע״מ, לפי הסכם מיום 31/12/2018 :
	הערת אזהרה סעיף 126, לטובת יהב שלום, יהב ציון, הראל חנה, ג׳בלי תמר, פנקסוביץ מלכה, לדני עדי, התחייבות מיום 06/10/2022, על הבעלות של פרץ והב שולי :
	הערה על מינוי מנהל מיוחד, עו״ד ברגר גיל, על הבעלות של פרץ והב שולי :

10 <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	משיבה	מבקשת
תכנית רג/900	22/11/1991	₪ 15,996	אין השבחה
הקלות באישור הועדה המקומית	09/01/2020	₪ 553,125	אין השבחה
הקלות באישור החלטת וועדת ערר	24/09/2020	₪ 324,030	אין השבחה

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1 <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u>:

מר שאול לב, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן, העריך את ההשבחה שחלה בנכס, עקב אישור תכנית בניין ואישור הקלות, בדרך של אישור בקשה להיתר מס׳ 201900497, כדלקמן:

בשומתו מציין, הובא בחשבון כי חלק מבעלי החלקה שבבעלותם 7/8 מהחלקה, חתמו הסכם קומבינציה ביום 31/12/2018 עם המבקשת במינוי זה, חב׳ בוני אתרים בע״מ. בגין הסכם הקומבינציה, נערכה שומה מכרעת ע״י החי״מ. לגבי בעלים אלה המימוש בבקשה להיתר הינו 40% מזכויותיהם בדרך של היתר בניה.

המימוש של מר פרץ והב שולי, שבבעלותו 1/8 מהחלקה, הינו בדרך של היתר בניה למלא זכויותיו.

היטל ההשבחה בגין אישור ההקלה מתייחס לכל הזכויות של בעלי החלקה.

10.1.1 <u>תכנית רג/900</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון, כי לא היה ניתן לנצל את יתרת זכויות הבניה שאושרו בתכנית רג/900, עקב מגבלת קווי בנין ומס׳ קומות, לכן בגין תכנית זו חויבו רק זכויות בניה שניצולן אפשרי, בסך 425.27 מ״ר.

<u>ערכי שווי</u>:

בהתאם לנקבע בשומת החי״מ בנכס הנדון למועד התכנית, הובא בחשבון שווי של 280 $/מ״ר מבונה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תחשיב השבחה:

מצב קודם				
תיאור	שטח	מקדם	שווי מ״ר בנוי/מבונה	סה״כ שווי
שווי שטח בנוי ע״פ היתר	117.18 מ״ר	1.0	$ 680	$ 79,682
שווי יתרת שטח חצר	395.0 מ״ר	0.2	$ 280	$ 22,120
סה״כ שווי במצב קודם				$ 101,802
מצב חדש				
תיאור	שטח	מקדם	שווי מ״ר בנוי/מבונה	סה״כ שווי
זכויות מנוצלות בבקשה להיתר	425.27 מ״ר	1.0	$ 280	$ 119,076
סה״כ שווי במצב חדש				$ 119,076
השבחה גולמית				$ 17,273
דחיה (3 שנים, ריבית 6%)				0.84
שע״ח				2.321 ₪/$
סה״כ השבחה מלאה				33,676 ₪
חלק יחסי לחיוב (בשומה קודמת שנערכה ע״י החו״מ חויב חלק של 0.525)				0.475
היטל השבחה (50%)				7,998 ₪

10.1.2. אישור הקלות ע״י הועדה המקומית:

שמאי המשיבה הביא בחשבון, כי ההקלות בקווי הבנין ולתוספת קומות, אפשרו בנית שטחים שלא ניתן היה לנצל ללא אישור ההקלות. בהתאם לפס״ד עמ״נ 19341/04-19 ועדה מקומית ת״א נ׳ דייניש, יש לחשב את ההשבחה מאישור הקלות שאפשרו ניצול זכויות שללא אישור ההקלה לא היה ניתן לנצלן, ע״פ שווי מלא של תוספת הזכויות.

השטח העיקרי החורג מקווי הבנין והשטח העיקרי שבקומת ההקלה מגיע לסך של 193.44 מ״ר.

הובא בחשבון, כי ההקלה לביטול מרפסות שירות מהווה שיפור תכנוני.

ערכי שווי:

ערך השווי למועד אישור הקלות בועדה המקומית 09/01/2020 ולמועד החלטת ועד ערר 24/09/2020.

להלן עסקאות דירות מגורים, ברחוב התפוצות 49 רמת גן, גו״ח 6183/153:

תאריך	שטח דירה	תמורה	תמורה למ״ר
18/06/2020	115 מ״ר	₪ 2,390,000	₪ 20,782
01/03/2020	92 מ״ר	₪ 1,960,000	₪ 21,304
31/12/2019	92 מ״ר	₪ 1,900,000	₪ 20,652
18/09/2019	97 מ״ר	₪ 2,630,000	₪ 27,113
06/06/2019	93 מ״ר	₪ 1,855,000	₪ 19,839
15/05/2019	116 מ״ר	₪ 2,850,000	₪ 24,569
ממוצע במעוגל			₪ 22,400

בגישת החילוץ, בניכוי מע״מ 17%, יזמות 20% ועלות בניה של 8,500 ₪/מ״ר, מתקבלת יתרה לקרקע בסך של 7,500 ₪/מ״ר מבונה במעוגל.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תחשיב השבחה:

הקלה של 10% בקווי הבנין צידיים והקלה של 30% בקו בנין אחורי (ללא שטח ממ"ד)

תיאור	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
תוספת שטח בהקלה	70.0 מ"ר	1.0	₪ 7,500	₪ 525,000
סה"כ השבחה				₪ 525,000

הקלה לביטול מרפסות שירות (סה"כ 9 יח"ד)

תיאור	שטח	מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח שירות בדירות עד 80 מ"ר	2.5 מ"ר	4.0	₪ 7,500	₪ 75,000
שטח שירות בדירות מעל 80 מ"ר	3.0 מ"ר	5.0	₪ 7,500	₪ 112,500
סה"כ				₪ 187,500
מקדם				0.15
סה"כ השבחה				₪ 28,125

סה"כ לחיוב מהקלות שאושרו בוועדה המקומית:

סה"כ השבחה	₪ 553,125
היטל השבחה (50%)	₪ 276,562

10.1.3. אישור הקלות ע"י ועדת ערר:

תחשיב השבחה:

הקלה לתוספת קומה ותוספת יח"ד

תיאור	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי קומה 4	123.44 מ"ר	0.35	₪ 7,500	₪ 324,030
סה"כ השבחה				₪ 324,030
היטל השבחה (50%)				₪ 162,015

10.2 שומת המבקשת- בוני אתרים בע"מ:

מר שפיצר איתן, שמאי מקרקעין מטעם המבקשת, העריך את ההשבחה שחלה בנכס, עקב אישור תכנית בניין ואישור הקלות, בדרך של אישור בקשה להיתר מס' 201900497, כדלקמן:

השמאי מציין, כי היטל ההשבחה יחושב בין שווי הזכויות, בין השומה המכרעת שנערכה ע"י הח"מ המהווה את המצב הקודם, לבין הניצול בפועל בבקשה להיתר המהווה את המצב החדש.

לטענתו, בשומת המשיבה הוזכרה שומת הח"מ הקודמת בנכס שבנדון, תוך התעלמותה בתחשיבי ההשבחה.

בהתאם לשומת הח"מ הקודמת, בה נקבע שטח מותר לבניה 675 מ"ר וע"פ הבקשה להיתר, בה אושר שטח של 582.71 מ"ר עיקרי, הרי שקיימת יתרת שטח בלתי מנוצלת בסך 92.29 מ"ר.

בהתאם להחלטת ועדת הערר בבקשה להיתר שבנדון, לא ניתן לנצל את יתרת זכויות הבניה שנותרו לאחר הבקשה להיתר הנוכחית ולאור האמור, לא חלה השבחה בגין אישור הבקשה להיתר.

ערכי שווי למועדים הקובעים לאישור ההקלות:

שמאי המבקשת מתייחס לעסקאות ההשוואה שבשומת המשיבה.

עסקאות ההשוואה הינן מבנין הממוקם בצידו השני של רחוב התפוצות, ברחוב התפוצות 49, מרוחק כ-150 מ' מכביש גהה וכ-250 מ' ממחלף בר אילן.

מעיון בנתוני עסקאות ההשוואה עולה, כי העסקה מיום 18/09/2019, בה נקבע שווי של 27,113 מ"ר/ בנוי בממוצע, מהווה דירת גג (מספרה 21 מתוך 22 דירות) עם מרפסת גג בקומה 8 ובניתוח המשיבה לא חושבה מרפסת גג ולא מיקומה של הדירה בבנין.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

העסקה מיום 15/05/2019, בה נקבע שווי של 24,569 מ״ר/ בנוי בממוצע, מהווה דירת גן (מספרה 1 מתוך 22), שבהיקפה חצר צמודה, לכן אין מדובר בדירה טיפוסית בבנין ויש להוציאה מהסקר.

<u>להלן ניתוח העסקאות, ללא עסקאות דירות מיוחדות ובהפחתה/התאמה למיקום</u>:

תאריך	שטח דירה	תמורה	תמורה למ״ר
18/06/2020	115 מ״ר	₪ 2,390,000	₪ 20,782
01/03/2020	92 מ״ר	₪ 1,960,000	₪ 21,304
31/12/2019	92 מ״ר	₪ 1,900,000	₪ 20,652
06/06/2019	93 מ״ר	₪ 1,855,000	₪ 19,839
ממוצע			₪ 20,644
הפחתה למחלף בר אילן			0.83%
סה״כ שווי מ״ר בנוי			₪ 17,135

בגישת החילוץ, בניכוי מע״מ 17%, יזמות 20% ועלות בניה של 8,500 ₪/מ״ר, מתקבלת יתרה לקרקע בסך של 3,704 ₪/מ״ר מבונה במעוגל.

עוד מציין שמאי המבקשת, כי השטח שחויב בהקלה הינו שטח הממוקם בצמוד למחלף בר אילן, מעל הקיר האקוסטי, לכן יש לקבוע אף שווי נמוך יותר.

11 <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- קיום השבחה מאישור הבקשה להיתר.
- ערכי שווי למועד אישור ההקלות.
- הפחתה בשל מיקום שטחי ההקלה.

11.1 <u>קיום השבחה מאישור הבקשה להיתר</u>:

בשומת המשיבה תחשיב אומדן השבחה לאישור תכנית רג/900, בגין החלק העודף לחיוב מעבר לשומת הח״מ הקודמת בנכס שבנדון, שנערכה עבור 52.5% חלקים בחלקה וכן, חיוב לאישור ההקלות שאושרו ב-2 פעימות, האחת בעת אישורה של הועדה המקומית את הבקשה להיתר הכוללת הקלות והשניה, בהחלטת ועדת ערר שאישורה תוספת להקלות, כמובא לעיל. בתחשיב המשיבה לאישור תכנית רג/900, קיימים אלמנטים בדומה לנקבע בשומת הח״מ וכאלה ששונו.

בשומת המבקשת נטען, כי שמאי המשיבה מזכיר את שומת הח״מ אך מתעלם ממנה. כמו כן, לדעת שמאי המבקשת, מכלול הזכויות שחויבו בשומת הח״מ הקודמת בנכס שבנדון, המהווה את המצב התכנוני הקודם, עולה על הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר הנדונה וקיימת יתרת שטח לניצול של 92.29 מ״ר ולכן לא מתקיימת השבחה באישורה של הבקשה להיתר. כך גם לטענתו, עולה מהחלטת ועדת הערר שבנדון.

11.2 <u>ערכי שווי למועד אישור ההקלות</u>:

שמאי המשיבה ניתח עסקאות השוואה מבנין ברחוב התפוצות 49 בסמוך, לפיהן הוא מקבל שווי של 22,400 ₪/מ״ר בנוי במעוגל ובגישת חילוץ מרכיב הקרקע, מתקבל שווי של 7,500 ₪/מ״ר מבונה.

שמאי המבקשת מנגד טוען, כי בעסקאות ההשוואה ששומת המשיבה קיימות 2 עסקאות קיצון, האחת דירת גג והשניה דירת גן, המעוותות את השווי לדירה טיפוסית.

מנטרולן, מתקבל שווי של 20,644 ₪/מ״ר בנוי ובהפחתה של 17%, בשל קרבה למחלף בר אילן, לגישת שמאי המבקשת, מתקבל שווי של 17,135 ₪/מ״ר בנוי. מרכיב הקרקע המתקבל משווי זה בגישת החילוץ, בדומה לנעשה בשומת המשיבה, הינו 3,704 ₪/מ״ר מבונה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

11.3 הפחתה בשל מיקום שטחי ההקלה:

לדעת שמאי המבקשת, שטחי ההקלה המבוקשים, ממוקמים בצמוד למחלף בר אילן, מעל קיר האקוסטי, לכן יש לקבוע בגינם, שווי נמוך יותר מהמוצע.

לא קיימת התייחסות המשיבה לטענה זו.

12 הכרעה:

12.1 קיום השבחה מאישור ההיתר:

חיוב היטל השבחה במקרה זה, מורכב.

בעבר, במסגרת מינוי מס' 983-2019, שולם היטל השבחה עבור 52.5% מהזכויות בחלקה.

אולם כפי שמתברר, שומות הצדדים והשומה המכרעת, התעלמו מאי היכולת לניצול מלוא זכויות הבניה, בשל מגבלת קווי הבנין, לכן השומה המכרעת חייבה את בעלי הזכויות ביתר.

שמאי המבקשת במינוי הנדון טוען, כי יש להעביר את הזכויות לשטחי בניה בגינן שולם היטל השבחה, 52.5% מהזכויות, לטובת 47.5% מהזכויות, מאחר והיקף הזכויות עליהן שולם היטל השבחה, גבוה מהמימוש המבוקש בבקשה להיתר ולכן לא חלה במקרה זה חבות בתשלום היטל השבחה.

השומה הקודמת שנערכה ל-52.5% מהחלקה, חלוטה.

אף שכיום הוברר כי לא ניתן לנצל זכויות בניה עבורם שולם היטל השבחה, לא ניתן להעביר זכויות אלו עבורן שולם היטל השבחה במימוש מלא לחלקים אחרים.

לכן, חיוב היטל ההשבחה בגין המימוש המבוקש, יבוצע כמפורט:

חיוב בגין תכניות משביחות יבוצע לפי חלק יחסי של 47.5% מהזכויות בחלקה.

חיוב בגין הקלה שאושרה ע"י הועדה המקומית יחולק ל-2, החלק בשיעור 52.5% שהשטחים עבורו חויבו בהיטל השבחה (במסגרת תכנית רג/900) בגין תוספת שטח שאינו ניתן לניצול ללא הקלה, יחויב בשל שיפור תכנון במקדם שווי של 0.2.

החלק בשיעור 47.5% שלא חויב בהיטל השבחה בגין שטחים שאינם ניתנים לניצול, יחויב בשיעור מלא.

החיוב המשוקלל להקלה זו יקבע, כמפורט:

0.525 X 0.2 + 0.475 X 1.0 = 0.58.

חיוב בגין הקלה שאושרה ע"י ועדת הערר יחושב ע"פ שומת המשיבה, תוך תיקון ערך השווי למועד הקובע, כמפורט להלן.

12.2 קווי בנין:

בהתאם לתכניות החלות, קו בנין צפוני, פונה לדרך התפוצות 4.0 מ', קו בנין אחורי 5.0 מ', קווי בנין צדדיים 4.0 מ'. קווי בנין אלו, מאפשרים בניה בתכסית של כ-140 מ"ר ובסה"כ 420 מ"ר ב-3 קומות ולאחר הפחתת שטחי ממ"דים (4 יח"ד X 7.5 מ"ר ליח"ד = 30 מ"ר) 390 מ"ר.

12.3 השבחה מתכנית רג/900:

שמאי המשיבה שינה את נתוני הועדה המקומית בתחשיב קודם, שנערך ע"י שמאי המשיבה, מר רחמים שרים, בשומתו מיום 17/02/2019 במינוי קודם בחלקה, בכך שהכיר בשטח הבנוי של 117.18 מ"ר לעומת 160 מ"ר שנקבע בשומת ועדה קודמת ואומץ על ידי בהחלטתי הקודמת.

בנסיבות אלו התחשיב במצב קודם יערך על בסיס שומתי הקודמת.

מאחר וחלק מהזכויות נמכרות, התחשיב יערך בתוך השטח המוגבל בקווי הבניה, ללא הפחתת שטחי הממ"דים. ככול שנוצרה השבחה, יערך תחשיב עם פטור ממ"דים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

12.4 הקלה בקווי בנין:

בדקתי את השטח החורג מקווי הבנין שאושר בהקלה ואני מאמץ את השטח שבשומת המשיבה.

12.5 הקלה מביטול מרפסות שירות:

לענין הקלה לביטול מרפסות שירות, לטעמי וכפי שקבעתי בנושא זה פעמים רבות בערים ת״א ורמת גן, ביטול מרפסות השירות מהווה גורם משביח.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפי ההשבחה מוערכת במקדם 0.15.

12.6 הקלה מתוספת קומה ויח״ד:

בהחלטת ועדת ערר רג/1026/0220 מיום 24/09/2020, אושרה במסגרת הבקשה להיתר תוספת של 2 יח״ד וקומה, מעבר למאושר ע״י הועדה המקומית.

שטחי התוספת קיימים ב״סל הזכויות״ אך עקב מגבלות לא ניתן לנצלן.

שמאי המשיבה ערך את תחשיבו לפי מקדם השבחה של 0.35 לשטחי התוספת.

בחנתי את מהות ההשבחה מהקלה זו ואני מאמץ את מקדם ההשבחה שבשומת המשיבה.

12.7 ערכי שווי:

בשומה זו רלוונטיים 2 ערכי שווי, ערך מ״ר מבונה ממועד אישורה של תכנית רג/900 וערך מ״ר מבונה למועד אישור הקלות הבניה.

בהחלטתי במינוי קודם מס׳ 983-2019, נקבע שווי של 280 $/מ״ר למועד אישורה של תכנית רג/900, שווי זה ישמש אותי במינוי שבנדון.

לענין שווי למועד אישור ההקלות, בחנתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה מבנין הממוקם בדרך התפוצות 49, לרבות טענות שמאי המבקשת בענין זה.

אכן, מתוך העסקאות שהוצגו, קיימות 2 עסקאות חריגות, האחת דירה מס׳ 21 המהווה דירת גג בקומה 8 ולה מרפסת גג בשטח של כ-45 מ״ר ודירה נוספת מס׳ 1, מהווה דירת גן ולה חצר רחבה צמודה.

בנטרול עסקת דירת הגן ותיאום שווי דירת הגג, מתקבל ממוצע של 20,800 ₪/מ״ר בנוי.

בחילוץ שווי הקרקע, בניכוי מע״מ, יזמות ועלות בניה (כבשומת המשיבה), מתקבל שווי של 6,354 ₪/מ״ר מבונה.

בהתאמה למיקום הנכס שבנדון, הסמוך ממערב כ-40 מ׳ למחלף בר אילן, לפי מקדם התאמה 0.85, מתקבל שווי של 5,400 ₪/מ״ר מבונה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

13 <u>תחשיב</u>:

13.1 <u>תכנית רג/900</u>:

מצב קודם			
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח בנוי ע"פ היתר כולל הרחבות	160 מ"ר	1.0	160 מ"ר
שווי מ"ר בנוי כולל מרכיב הקרקע			$ 680
סה"כ שווי פיזי			$ 108,800
יתרת שטח חצר	350 מ"ר	0.2	70 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			$ 280
שווי חצר			$ 19,600
סה"כ שווי מצב קודם			$ 128,400
מצב חדש			
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
זכויות מוגבלות בקווי בנין	420 מ"ר	1.0	420 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			$ 280
סה"כ שווי במצב חדש			$ 117,600
סה"כ השבחה			אין השבחה

13.2 <u>אישור הקלות בועדה המקומית</u>:

ביטול מרפסות שירות:

תיאור	שטח	מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח שירות בדירות עד 80 מ"ר	2.5 מ"ר	4.0	₪ 5,400	₪ 54,000
שטח שירות בדירות מעל 80 מ"ר	3.0 מ"ר	5.0	₪ 5,400	₪ 81,000
סה"כ				₪ 135,000
מקדם				0.15
סה"כ השבחה				₪ 20,250
היטל השבחה (50%)				₪ 10,125

הקלה בקווי בנין:

תיאור	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
תוספת שטח בהקלה	70.0 מ"ר	1.0	₪ 5,400	₪ 378,000
סה"כ חיוב מלא				₪ 378,000
מקדם חיוב משוקלל כמפורט לעיל				0.58
סה"כ השבחה				₪ 219,240
היטל השבחה (50%)				₪ 109,620

13.3 <u>אישור הקלות בועדת ערר</u>:

תיאור	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי קומה 4	123.44 מ"ר	0.35	₪ 5,400	₪ 233,300
סה"כ השבחה				₪ 233,300
היטל השבחה (50%)				₪ 116,650

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

14 <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, גוש 6184 חלקה 125, בגין מימוש בדרך של אישור היתר בניה הכוללת הקלות בניה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית רג/900	22/11/1991	אין השבחה	
אישור הקלות בועדה	09/01/2020	₪ 239,490	₪ 119,745
אישור הקלות בהחלטת ערר	24/09/2020	₪ 233,300	₪ 116,650

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין