דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 10/11/2024
מספר מינוי: 757-2024
מספרנו: 142-757-2024

לכבוד
המבקשים, תור איילת ואורית
באמצעות השמאי
מר מרום גולי
guli@maromg.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רמת גן
באמצעות השמאים
ה"ה ניר בני וגדי דגני
office@gadi-degani.co.il

א.ג.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 6157 חלקה 195 תת"ח 1

רחוב דרך בן גוריון 229, קריית בורוכוב, רמת גן

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורה של תוכנית רג/1528. היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משביח	מועד קובע
רג/1528 506-0592766	26/11/2022

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 16/04/2024. סיור נוסף נערך ע"י החת"מ בליווי מר מרום גולי גב' איילת תור, מר יצחק נצר ומר ניר בני ביום 10/7/2024.

2.3 ביום 03/07/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון, הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>מסמכים שהועברו על ידי הצדדים:</u>

3.1 <u>מסמכי המשיבה</u>

- שומת ועדה מיום 17/3/2024.
- מסמך תגובה לשומת המבקשים מיום 20/6/2024.
- שומה מכרעת של מר אלי כהן, בגו"ח 6634/222, "רובע דב", תל אביב.
- שומה מכרעת של גב' גבע בלטר, בגו"ח 30898/9, ברחוב דרך יריחו 227, ירושלים.
- שומה מכרעת של מר גיא צדיק, בגו"ח 3933/312, ברחוב מוהליבר 2, ראשון לציון.
- שומה מכרעת של מר גיל הרצברג, בגו"ח 6204/236, ברחוב בן שמן 4, רמת גן.
- שומה מכרעת של גב' דורית פריאל, בגו"ח 6526/13, מגרש 104, הרצליה.
- שומה מכרעת של מר עומר סרחאן, בגו"ח 30614/312, דרך בית חנינא, ירושלים.
- שומה מכרעת של מר בועז קוט, בגו"ח 30610/5, דרך בית חנינא 3, ירושלים.
- שומה מכרעת של מר ארז כהן, בגו"ח 6186/256, רחוב מיר בעל הנס 5-7, רמת גן.
- שומה מכרעת של מר אמנון נזרי, בגו"ח 6186/75, רחוב גרשום 5, רמת גן.
- שומה מכרעת של גב' נורית ג'רבי, בגו"ח 4041/4,5,73,74, מגרש 201 ו', רחוב ספיר, באר יעקב.
- שומת ועדה בקובץ פתוח לרבות אקסל.

3.2 <u>מסמכי המבקשים</u>

- שומת מבקשים מיום 12/5/2024.
- שומת ועדה.
- שובר תשלום מיום 27/3/2024.
- נסח רישום גו"ח 6157/159/1, מיום 7/5/2024.
- נסח רישום מרוכז גו"ח 6157/195, מיום 7/5/2024.
- תקנון מוסכם גו"ח 6157/195.
- תשריט בית משותף גו"ח 6157/195.
- הסכם מכר מיום 12/11/2023.

- פרוטוקול ועדת המשנה, ישיבה מספר 2020027, מיום 25/11/2020.
- פרוטוקול ועדת המשנה, ישיבה מספר 2022008, מיום 11/05/2022.
- פרוטוקול ועדת המשנה, ישיבה מספר 2022022, מיום 04/12/2022.
- תוכנית בקשה להיתר 6157/195, 17 יח״ד.
- תוכנית בקשה להיתר 6157/195, 12 יח״ד.
- הסכם שיתוף גו״ח 6157/195, מיום 16/7/2020.
- חשבונית רועי קופלר אדריכלות נוף, מיום 25/11/2019.
- חשבונית מועלם אדריכלות והנדסת בניין בע״מ, מיום 18/3/2019.
- קובץ מרכז חשבוניות.
- קובץ אקסל הוצאות בניה מרוכז.
- הודעת מייל מיום 22/10/2024 בליווי תמונה המעידה על בניית ממ״ד במקרקעין.

4. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	דירת מגורים בקומת הקרקע בבניין מגורים בבניה רוויה המיועד להריסה ובניה מחדש
גוש	6157
חלקה	195
שטח החלקה	651 מ״ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב דרך בן גוריון 229, קריית בורוכוב, רמת גן

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב דרך בן גוריון, בשכונת קריית בורוכוב, רמת גן.

שכונת ״קריית בורוכוב״ הינה שכונה ותיקה המאופיינת בבניה ותיקה לצד בניה למגורים בהתחדשות עירונית.

רחוב דרך בן גוריון הינו רחוב רחב, דו סיטרי ודו מסלולי לכל כיוון. הרחוב הינו ציר אורך מרכזי בעיר, המתחיל מרחוב דרך יצחק רבין מדרום ומסתיים ברחוב ז׳בוטינסקי מצפון. באזור פיתוח סביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 195 בגוש 6157 בשטח רשום של 651 מ״ר, בעלת צורה רגולרית, עם חזית מערבית לרחוב דרך בן גוריון, חזית צפונית לבית מגורים בחלקה 194, חזית דרומית לבית מגורים בחלקה 196 וחזית מזרחית לחלקה 199 למגורים. על המקרקעין קיים מבנה משותף ותיק בן 4 יח״ד.

5.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון, הינו דירת מגורים בת 4.5 חדרים בקומת הקרקע, במבנה מגורים בן 2 קומות. הכולל 2 דירות בקומה ובסה״כ 4 דירות. גג המבנה הינו שטוח ומבטון.

המבנה מיועד להריסה בתוכנית רג/1528 ולאיחוד עם חלקות 194,198,199 ולהקמת מבנה חליפי תחתיו.

6. המצב התכנוני

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

6.1 מצב קודם

6.1.1 **תוכנית רג/340**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979.

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות בעניינים המפורטים בסעיף 63 לחוק התכנון והבניה תשכ״ה - 1965.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד מגורים ב׳ וקובעת את הזכויות הבאות:

- תכליות ושימושים מותרים: כמו באזור מגורים א, א-1, ו-א׳ מיוחד באישור מיוחד של הועדה המקומית, בתי מגורים, בתים טוריים בעלי חזית אחידה, מועדונים חברתיים ללא נגינה, בתי מלון ופנסיונים עד 10 חדרים, ספריה, תערוכה לצרכי אומנות, בתנאי שיוסדרו בדירה פרטית ושלא יציגו סחורות או פרסומת, מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבניין, בית מנוחה לזקנים, מעבדות שאינן גורמות רעש, ריח רע, לכלוך או התקהלות הגורמת מטרד באישור מיוחד- גן ילדים או מעון, מרפאה או טיפת חלב, בהסכמת הועדה המחוזית- בנין ציבורי.
- נספחים:
  - מיקומם וצורתם של הנספחים יקבעו או יאושרו ע״י המהנדס.
  - למרות האמור לעיל, באזורי מגורים שאינו אזורים א׳ או א׳/1, ושיש בהם קומה מפולשת, יהיו כל נספחים בתוך שטח הקומה המפולשת או מתחתיה, לשביעות רצונו של המהנדס.

- באזור מגורים שאינו אזור א' ו- א-1 ושאין בהם קומה מפולשת, לא יהיו נספחים שאינם בתוך הבניין, להוציא ביתנים לפחי אשפה שיקבעו בהתאם לדרישות המהנדס.
- שטח של הנספח עד 6 מ"ר וגובהו 2.2 מ'.

- להלן זכויות הבניה בחלופות השונות:

חלופה	שטח מגרש מינימלי	אחוזי בניה בקומה א	אחוזי בניה לקומה נוספת	אחוזי בניה למרפסות	סה"כ אחוזי בניה	מספר דירות	מספר קומות
1	500	25%	25%	8%	75%	6	3 קומות מעל ק' מפולשת
2	500	13.5%	27%	8%	68%	5	שתי קומות מעל ק' עמודים/ 3 קומות

הערה: באזור מגורים ב' ובאזור מגורים ג' בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות מעל קומת עמודים בהתאם לסעיף 122 (ב) להלן, תהיה הוועדה רשאית להתיר תוספת בניה, של 1% בכל קומה. התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה קומה.

6.1.2 **<u>תוכנית רג/340/ג</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 2651 מיום 14/08/1980.

שינוי לתוכנית המתאר רג/340 ול- רג/186.

מטרת התוכנית:

א. קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות.

ב. סגירת מרפסות.

ג. קביעת תקן למרפסות שירות ומסתורי כביסה.

ד. קביעת יציאות על גגות הבתים.

ה. קביעת מרתפים ושימושם.

ו. הצמדה מקומות חניה באזורים השונים.

ז. שינוי להוראות תוכנית רג/340 לעניין עירובי שימושים באזורי מגורים.

ח. קביעת אחוזי בניה במקרים בהם בנוי בנין בן שתי קומות על מגרש שייעודו אזור מגורים ב' או ג'.

ט. השלמה בניה לבניינים קיימים.

י. הבלטת בניין מעל לקומת הכניסה מעבר לקווי הבניין.

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:

- שטחי המרפסות, כלולות בשטח הכולל של הבניין בהתאם לטורים מס' 5 ו-6 בלוח החלוקה לאזורים.
- הבניה בהתאם לטורים מס' 5 ו-6 בלוח החלוקה לאזורים.
- לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון:

- עליות וחדרי יציאה לגג שאושרו עפ״י ס׳ 8 ד׳.
- אותו השטח של חדר המדרגות, העולה על 12 מ״ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.
- שטחו של מגדל מדרגות הבולט מעל משטח הגג ובריכת מים סגורה לאספקת מים.
- בקומת העמודים המפולשת בקומה שמתחת לפני הקרקע שטחם של מוסך, חניה או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר מכונות, קירור או אוורור, חדר חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, מקלט, מגדל בטחון, מחסה לשעת חירום, חדר מכונות להפעלת מעלית, פיר מעלית, חדרי למכלי גז, מקום או חדר לכלי אשפה של הבניין, ארונות אוורור ואינסטלציה.
- **מחסן עבור אחסון אופנים ועגלות ילדים, בשטח שאינו עולה על 10 מ״ר.**
- פרוזדורים ומדרגות בבנייני משרדים.
- מרתפים וחניות שאושרו בהתאם לסעיפים 8 ה׳ ו-8 ו׳ להלן.

- הועדה המקומית לא תתיר הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה, מרפסת שירות כלהלן:
  - ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ״ר ועד בכלל, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ״ר.
  - ביחידת דיור ששטחה למעלה מ- 80 מ״ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ״ר.
- באישור מיוחד, יותר חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר לכל דירה בקומה האחרונה.
- בבניינים קיימים בני שתי קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת והמסווגים באזורי מגורים ב׳ ו-ג׳ בתוכנית המתאר רג/340, תותר הרחבה בכל קומה קיימת, לשימור המגורים, לשטח רצפות כולל, עד 40% משטח החלקה ובתנאים הבאים:
  - הוגשה תוכנית בינוי אחידה להרחבה לכל הבניין.
  - הבנייה המבוקשת לא תפגע בקווי הבניין.
  - העיצוב הארכיטקטוני יהיה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

סיכום זכויות הבניה:

חלופה	שטח מגרש מינימלי	אחוזי בניה בקומה א	אחוזי בניה לקומה נוספת	סה״כ אחוזי בניה	מספר דירות	מספר קומות
1	500	35%	35%	105%	6	3 קומות מעל ק׳ מפולשת
2	500	20%	35%	90%	5	שתי קומות מעל ק׳ עמודים/ 3 קומות

6.1.3 **<u>תוכנית רג/340 ג'1</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3181 מיום 29/03/1985.

מטרת התוכנית:

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

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:

- חדרי יציאה לגג מדירות עליונות: הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניה חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה. (שטח המרבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר).
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת קוטג'ים בעלי גג שטוח. הווה אומר בכל אזורי, א', א'1 ואזור א' מיוחד וכן לא מעל גג של קומה חלקית, מעל לנקבע בתוכנית מתאר רג/340/ג.
- יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים: בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד, שרוב גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד, מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת, חדר היציאה לגג.

6.1.4 **<u>תוכנית רג/817</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3026 מיום 16/02/1984.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד מגורים ב'.

להלן עיקרי הדברים:

- מתן אפשרות לתוספות בניה לשיפור והגדלת יחידות הדיור הקיימות ללא תופסת יחידות חדשות בתחום התוכנית. בשטח רצפות של 35% משטח המגרש או 105 מ"ר.
- תוספת בניה תבנה בצורה אחידה ובהתאם לדרישתו של מהנדס העיר.
- הוספת הבניה האמורה תהיה מותרת בהתאם לקוי הבניה המסומנים בתשריט.
- העיצוב הארכיטקטוני יהיה לפי דרישתו של מהנדס העיר כולל:
  - פיתוח חצרות וגינות, תכנון גדרות וחניות.
  - גבהי רצפות גבהי קומות וגבהי בניינים.
  - כל חזיתות הבניינים לרבות צורתו וגמר הגגות.
  - פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים שיכללו חומרי הבניה וצביעתם, לרבות חומרי ציפוי וגמר- הטיח.
  - הקוים המסמנים את החלוקה הפנימית בנספח הבינוי, מראים על מגמת תכנון בלבד.

- הבניה תבוצע באגפים שלמים בלבד.
- על חלקות פנויות או חלקות שיפונו ע"י הריסת הבניינים הקיימים תחול תוכנית ר"ג/340.

6.1.5 **<u>תוכנית רג/340/ג/1</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3181 מיום 29/03/1985.

מטרת התוכנית:

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

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:

חדרי יציאה לגג הדירות העליונות:

הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבנית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי, שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה, בתנאים הבאים. שטח המרבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר.

- הכניסה בכל חדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות שלפיהן מוצמד שטח הגג, עליו יבנו היציאות ולא חדר המדרגות המשותף של הבית.
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ', מדוד מרצפות המבנה ועד לתקרתו. 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.

6.1.6 **<u>תוכנית רג/340/ג/3</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4047 מיום 08/10/1992.

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות ותנאים לבנית מרתפים כשטחי שירות.

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:

- בשאר אזורי המגורים, ניתן להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש ברכוש משותף, **יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה**. הועדה המקומית רשאית לאשר גישה לחניה שבמרתף שתהא מותרת גם עד גבולות המגרש ובאופן שלא תהא כל בליטה מעל פני הקרקע בתחום קו הבניין וכן מוסמכת הועדה להתיר מרתפים לצרכי חניה בלבד, עד גבולות המגרש. לא יורשו מגורים במרתף, לא תותר קומת מרתף תחתונה.
- גובה מרתף האחסנה לא יעלה על 2.2 מ'.

6.1.7 **<u>תוכנית רג/340/ג/6</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4413 מיום 28/05/1996.

מטרת התוכנית:

גודל מגרש מינימלי באזורי מגורי ב' ו-ג' יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימלי 450 מ"ר.

6.1.8 **<u>תוכנית רג/340/ג/9</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4451 מיום 24/10/1996.

להלן עיקרי התוכנית:

- הועדה רשאית להתיר באזורים ב' ו-ג' בהם קיים בניין להריסה, לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התוכנית הראשית- תוכנית המתאר רג/340/ג' על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו.
- הועדה רשאית להתיר במגרשים באזורים ב' ו-ג' בהם צפיפות יח"ד שעל פי התוכנית הראשית רג/340/ג' לא אחידה בקומה העליונה להשלים מס' יח"ד להשלמה אחידה, בהתאם לזכויות המותרות על פי תוכנית המתאר רג/340/ג' כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו.

6.1.9 **<u>תוכנית רג/340/ג/11</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4792 מיום 15/03/2001.

מטרת התוכנית:

- מתן אפשרות לבניית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות עפ"י התוכנית הראשית, תכנית מתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.
- לשנות גובה הבניינים המותר באזורים ב ו-ג' ברחובות שרוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר, לאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתוכנית המתאר רג/340/ג' על כל תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו. הועדה רשאית לא לאשר את תוספת הקומות וההקלות, מטעמים תכנוניים שיירשמו, ובלבד שתינתן למי שעלול להיפגע, הזדמנות לטעון.
- מתן אפשרות בבנייני מגורים באזורים ב' ו-ג' להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התוכנית הראשית רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו.
- לשנות סעיף 125 (ג) בתקנון תוכנית מתאר רג/340 הקובע כי גובה קומת עמודים מפולשת עד התיקרה יהיה 2.2 מ' ולקבוע כי גובה הקומה המפולשת יהיה עד 3 מ'.

- לשנות סעיף 7.7. (ו) חלקית כפי שמופיע בתקנון התוכנית רג/340/ג/1 ולקבוע כי גובה המבנים על הגג, יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה, באותו בניין.
- תוכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת).

6.1.10 **<u>תוכנית רג/340/ג/19</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5462 מיום 27/11/2005.

מטרת התוכנית:

- לבטל חובת חישוב 48 מ"ר, מתוך חדר המדרגות, כשטח עיקרי.
- להתיר הוספת שטחי שרות.
- לבטל את סעיף 6 ב. בתקנון תכנית רג/340/ג שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 ביום 14.8.80.
- בכל בנין עפ"י דרישתו של מהנדס העיר - חובה להתקין מקום לדגל בתאום עם אדריכל העיר.
- בכל בנין "מיוחד" עפ"י דרישתו של מהנדס העיר, חובה להתקין תאורה שתאיר את הבניין.
- קביעת הנחיות לבניית גדרות בין המגרשים באזורי המגורים.

להלן עיקרי התוכנית:

ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית בהיתרים) בתשנ"ב 1992 ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13 (ב) (2) לתקנות הנ"ל, להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות בשטח 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת המצוינים בתקנון רג/340/ג. בנוסף, לבטל סעיף 6 ב' בתוכנית ר/340/ג.

6.1.11 **<u>תוכנית רג/340/ג/21</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5480 מיום 12/01/2006.

מטרת התוכנית:

- להתיר בנית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר לחדר במקום 23 מ"ר חדרי יציאה לגג שהיו מותרים עפ"י התוכנית הראשית.
- להתיר בנית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר או 30 אחוז משטח הגג לחדר, עפ"י הקטן מבניהם במקום 12 מ"ר שהיו מותרים עפ"י התוכנית 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 חופשי אליהם.

להלן עיקרי התוכנית:

הועדה המקומית תהיה רשאית, לאשר בנית חדרי יציאה לגג ו/או הרחבתם ומצללות על גג בנין מגורים, לכל דירה עליונה בכל אזורי המגורים בהם ניתן יהיה לבנות עפ"י הוראות התוכנית הראשית בגג שטוח חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר בהתאם להוראות אשר יפורטו להלן בתוכנית זו.

השטח העיקרי של חדרי 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, בתוספת שטח הממ"ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן מבניהם. למרות האמור לעיל, תותר בנית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתוכנית הראשית) לכל דירה עליונה, אף אם שטח זה עולה על 50% משטח העיקרי של הדירה האמורה.

בנייה בחלל גג משופע:

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג משופע, תותר יציאה לגג המשופע. המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה (חלל הגג המשופע) ועד למפלס רום הגג (כהגדרתו) לא יעלה על 6.5 מ'.

6.1.12 **<u>תוכנית רג/340/ג/15</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5495 מיום 16/02/2006.

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים.

להלן עיקרי התוכנית:

- בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורים א, א/1, למיניהם ואזורי מגורים בהם הוגדרו מחסנים בתוכניות המפורטות) ניתן יהיה לבנות מחסנים עפ"י החלופות כדלקמן:
- ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מירבי 6 מ"ר נטו, לכל יחידת דיור בתוך הדירה, אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחושב כשטח עיקרי ויתוסף לשטח העיקרי המותר, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תוכנית זו, ללא שינוי בקווי בנין ומס' קומות.
- ניתן יהיה להקים מחסן קומתי, בשטח מירבי של 2 מ"ר נטו ליחידת דיור. בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ-4 מ"ר נטו ולא יהיה גדול מ-10 מ"ר נטו. שטח זה ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף, של בעלי הדירות באותה קומה, ללא שינוי בקווי בנין ומס' קומות.

- לחילופין באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים, ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת. שטח המחסן, יהיה עד 10 מ״ר נטו לכל דירה, ייחשב כשטח שירות וזאת במידה ולא נבנו מחסנים דירתיים.
- בקומה המפולשת שטחי השירות לפי תוכנית רג/340 על כל תיקוניה, לא יותרו מחסנים דירתיים בקומה המפולשת.
- באזור מגורים מיוחד, בהם הוגדרו מחסנים עפ״י תוכנית מפורטת אשר אושרו טרם תחילתה של תוכנית זו, כשטחי שרות בתת הקרקע או בקומת הכניסה, ניתן יהיה להעביר 6 מ״ר מהמחסנים המהווים שטחי שירות ולהוסיפם לשטח הדירה הכולל, בצמוד לשטח שירות וסימונו בבקשות שתוגשנה להיתר בניה.

6.1.13 **<u>תוכנית רג/340/ג/21/א</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5561 מיום 30/07/2006.

להלן עיקרי התוכנית:

- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר, העברת שטחי בניה עיקריים המותרים עפ״י תוכניות תקפות בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באזורים של בניה רוויה. ללא שינוי בסה״כ זכויות הבניה בבניין, ללא שינוי בקווי בניין ומס׳ קומות בהתאם להנחיות אדר׳ העיר.
- הועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר, ניוד שטחי בניה עיקריים כאמור בסעיף 10.1 מהקומות השונות בבניין, להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים עפ״י תוכנית רג/340/ג/21.
- שטח דירה על הגג והשטח המבונה על הגג יהיה בהתאם להוראות תוכנית רג/מק/340/ג/11, סעיף 9 ג׳.

6.1.14 **<u>תוכנית רג/340/ג/3/1</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5629 מיום 15/02/2007.

מטרת התוכנית:

שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית למרתף בלבד ל- 0 מ׳ באזורי מגורים ב׳, ב׳ מיוחד, מגורים ג׳, ג׳ מיוחד ואזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית, תוך ביטול סעיף 5.10 בתוכנית רג/340/ג/3.

6.1.15 **<u>תוכנית רג/340/ג/3/2</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5629 מיום 05/08/2008.

מטרת התוכנית: קביעת גובה קומת מרתף באזורי המגורים.

בכל אזורי המגורים, למעט אזורי צמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש בתוכנית מפורטת, גובה קומת המרתף, גובה קומת המרתף העליונה נטו, (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה)

לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו, (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה), לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

6.1.16 **<u>תוכנית רג/340/ג/33</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5931 מיום 16/03/2008.

מטרת התוכנית:

תותר הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה, בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורי א' ו- א'1 למיניהן צמודי קרקע).

6.1.17 **<u>תוכנית רג/340/ג/38</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 6101 מיום 24/06/2010.

עיקרי התוכנית:

- הגדלת מספר יחידת הדיור באזורי מגורים ב' מ-6 יחידות דיור ל-500 מ"ר מגרש, ל-6 יחידות דיור ל-450 מ"ר מגרש- ובהתאמה מספר יחידות דיור גדול יותר למגרשים ששטחים גדול יותר מ-450 מ"ר- ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62 א' (8) לחוק התכנון והבניה.
- עיגול חלק מיחידות דיור ליחידת דיור שלמה, בכל מקרה שבחישוב מספר יחידות הדיור (על פי כל התוכניות החלות על המקרקעין) התקבל חלק מדירה, שהוא 50% ויותר, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62 א' (א) (8) לחוק התכנון והבניה.

6.2 <u>מצב חדש</u>

6.2.1 **<u>תוכנית רג/1528 (506-0592766)</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 10894 מיום 10/11/2022, ובעיתונים מיום 11/11/2022, ביום 6/11/2023 פורסם ברשומות, תיקון בדבר אישור תיקון טעות סופר בי.פ. 11771.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה", חלק מתא שטח מס' 503.

להלן השימושים המותרים בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה:

- מגורים.
- מסחר.
- תעסוקה, לרבות שימושים מעין ציבוריים.
- שימושי חינוך, קהילה, תרבות ורווחה, וככל שייקבע, לגן ילדים תוצמד חצר על פי הנחיות משרד החינוך.

איחוד וחלוקה: בהתאם לסעיף 6.10.3 תנאי להוצאת היתר בניה למגרשים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה יהיה: **א.** תותר הוצאת היתרי בניה למבנים הקיימים לצרכי בטיחות, נגישות ומיגון, ללא תוספת זכויות. **ב.** תנאי להוצאת היתר בבניה יהיה אישור תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית, והרישת המבנים הקיימים. כל אחד מתאי השטח (500,501,502,503) יוכל לקדם תוכנית ללא תלות במתחמים האחרים. **ג.** הכנת תוכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו.

הוראות בינוי:

- הוראות הבינוי וזכויות הבניה תהיינה על פי תוכנית זו.
- יחויב איחוד כניסות לחניות, לרבות זיקת הנאה משותפת בתת הקרקע.
- כלפי רחוב בן גוריון תקבע חזית מסחרית פעילה. המרווח הקדמי לכיוון רחוב בן גוריון, יהיה ברצף מפלסי המדרכה של הרחוב, כדי למנוע גדרות וחצרות קדמיות ולאפשר את המסחר בקומת הקרקע.
- כלפי רחוב מנחם קומת הגג תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מקונטור הקומה שמתחתיה.

פרוגרמה לשטחי ציבור: בכל מתחם יוקצה שטח ציבורי מבונה, בהתאם להערות בטבלת הזכויות (נספח חלופות לטבלה 5).

הנחיות מיוחדות: בתחום המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, יתוכנן שטח ציבורי פתוח, בהיקף שלא יפחת, מ-300 מ"ר בכל תא שטח, ומיקומו ייקבע, בשלב התוכנית המפורטת, (שתערך) באיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית, בהתאם לבינוי המתוכנן ולמיקום העצים הקיימים.

להלן זכויות הבניה בהריסה ובניה:

- שטחי בניה כוללים מעל הקרקע: 450%[1].
- קווי בניין:
  - קדמי: לרחוב בן גוריון 2 מ'.
  - צידי: 3 מ'.
  - אחורי: -.
- יח"ד: עד 30 יח"ד לדונם ברוטו בשטח ממוצע של 80 מ"ר עיקרי ליח"ד[2].

להלן זכויות הבניה בחיזוק ותוספת:

- תתאפשר הוצאת היתרי בניה לצרכי בטיחות, נגישות ומיגון בלבד למבנים הקיימים, ללא תוספת זכויות, מכוח תוכנית זו.

בשני המסלולים:

- תכסית מקסימלית: 85% מתחת לקרקע, מעל הקרקע בהתאם לקווי הבניין.
- שטחי שירות בהיקף של 50% מסך הזכויות מעל הקרקע.
- מרפסות (מ"ר בממוצע) לדירה חדשה/קיימת: 12 מ"ר, בכפוף לשמירה על קווי הבניין.
- מספר קומות מעל הכניסה הקובעת, כולל קומת קרקע וגג: 10.

הערות ברמת הטבלה:

- הטבלה מבדילה בין הזכויות בתאי השטח השונים, בהתאם למיקומם בשכונה, ובהתאם למסלול ההתחדשות האפשרי, עבור כל תא שטח.
- הזכויות בטבלה הינן זכויות מרביות ולא יינתנו זכויות נוספות, מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה.
- בהריסה ובניה לא יחולו זכויות והוראות חיזוק ותוספות, ולהיפך.
- זכויות לכלל שימושי מסחר וחזית פעילה, כלולות במכסת הזכויות, בטבלה זו.
- שטחי השירות בטבלה, כוללים את כל שטחי השירות, לרבות ממ"דים ומעליות, אולם לא כוללים מרפסות.
- מספר הקומות בטבלה לעיל, הינו מספר ברוטו הכולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.

[1] שטח כולל מעל הקרקע (עיקרי+שירות). מתוך שטח זה, 300 מ"ר יהיו עבור שימושי מסחר ותעסוקה, 300 מ"ר עבור שטחים ציבוריים מבונים, ועוד 300 מ"ר עבור שטח ציבורי פתוח, בהתאם לסעיף - (ד) בפרק 4.3 לתקנון התוכנית.

[2] 40% מיח"ד יהיו עבור "דיור מכליל".

מסחר:

- לאורך רחוב בן גוריון תיקבע חזית פעילה, שתשלב שימושים מסחריים וציבוריים.
- ברחובות פבריגנט וגרנדוס יתאפשר שימוש מסחר שכונתי, בקומת הקרקע, עד תכסית קומה טיפוסית.
- מערכות טכניות, מתקני שירות ומתקני אחסנה המשרתים את המסחר ימוקמו על גבי גגות המבנים, או לכיוון חזיתות צדדיות ואחוריות.

חניה:

- תקן החנייה יהיה על-פי התקן התקף, לעת הוצאת היתר בנייה.
- בהריסה ובניה מחדש של בתי מגורים, כל החניות הדרושות עפ"י תקן, ימוקמו בקומת מרתף בתת הקרקע ולא יותרו חניות במפלס הרחוב.
- במקטע בן גוריון:
  - תקן חניה לתעסוקה ולמסחר, יהיה לפי התקן התקף או 1: 240 - המחמיר מבניהם. תקן החניה למגורים, יהא, 0.6 מקום ליח"ד. ליתר השימושים לפי התקן התקף, לעת מתן היתר הבנייה.
  - כניסת הרכבים לחניות, בתאי שטח 500-503 תהיה מרחוב מנחם ו/או משדרות השחרור בלבד, על מנת שלא להפריע לתנועה בציר בן גוריון, ותהיה משותפת, לכל החלקות הכלולות, בתא השטח.
  - במקרים בהם לא ניתן לייצר כניסה לחניה, שלא מרחוב בן גוריון, תקן החניה יהיה 0.
- תקן חניה לרכב דו גלגלי יהיה לפחות לפי תקן החנייה הארצי התקף, לעת מתן היתר הבנייה.
- במקרה של הריסה ובניה, גישה לרכב תפעולי ולפריקה וטעינה תהיה בתת הקרקע בלבד.
- אוורור חניונים יעשה בגגות המבנים ולא יתאפשר אוורור חניונים לכיוון זכות הדרך או שצ"פ.
- במרתפים תותקן תשתית שתאפשר חיבור ישיר, לטעינה חשמלית או התקנת עמדות לטעינה חשמלית, בהיקף שיקבע במסגרת היתר הבניה.
- במקומות בהם ישנם נטיעות מעל קומת המרתף, עומק הקרקע מעל גג מרתף עליון לא יפחת מ-1.5 מ' נטו.
- לא תתאפשר הגבהה של גג קומות המרתף מעל מפלס הקרקע.

תנאים בהליך הרישוי:

- תותר הוצאת היתרי בניה למבנים הקיימים, לצרכי בטיחות, נגישות ומיגון, ללא תוספת זכויות.
- תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית והריסת המבנים הקיימים. כל אחד מתאי השטח (500,501,502,503) יוכל לקדם תכנית ללא תלות במתחמים האחרים.
- הכנת תכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו.
- הנחת תשתיות וכל עבודה בתחום המיועד לקו המתע"ן תחויב בתיאום עם נת"ע.
- תיאום היתר בניה בחלקות המגורים עם נת"ע.
- הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד, ללא רכיבי פלדה משוכנים (בעומק שלא יפחת מ-5 מ' ממפלס הקרקע)
- אישור תכנית לניהול נגר עילי המציגה את כל האמצעים המפורטים שייושמו להחדרה, השהיה וניקוז נגר על מנת לעמוד בהוראות התוכנית ועל מנת להפחית את נפח הנגר היממתי הנוצר, כנדרש על ידי מנהל התכנון.

6.2.2 **<u>רישוי</u>**

להלן מסמכי רישוי בניה אשר נמצאו בתיק הבניין 9152053:

- היתר בניה מספר 1956 מיום 4/7/1975, המאפשר להוסיף לדירה קיימת, בקומת הקרקע, 1 חדר, 1 חדרון, הול ושירותים בשטח של 42.04 מ"ר, 1 מרפסת, ולהגדיל מרפסת בשטח של 13.26 מ"ר ומקלט בשטח של 7.35 מ"ר.
- החלטת ועדת המשנה מספר 2020027 בבקשה להיתר 201900411, מתאריך 25/11/2020, להלן תוכן הבקשה:

הריסת בנין קיים הכולל 2 קומות על הקרקע, סה"כ 4 יח"ד, הקמת בנין חדש הכולל 5 קומות מעל קומת עמודים חלקית, הכולל ניוד דירת מדרון לעורף קומת הקרקע, דירת גג וקומת מרתף אחת לחניה הכולל מכפילי חניה. בסה"כ 17 יח"ד.

פורסמו הקלות להלן:

10% הקלה בקו בנין צדדי צפוני 3.60 מ' במקום 4.0 מ'.

10% הקלה בקו בנין צדדי דרומי 3.60 מ' במקום 4.0 מ'.

הקלה לבניית דירה בקומת הקרקע מעל קומה מפולשת חלקית מדרון) שהמשכה קומת מרתף.

הקלה להגבהת גובה מרתף לכ-6.50 מ' מעבר למותר בתוכנית רג/340/ג/3 לצורך מתקני חניה ואלמנטים קונסטרוקטיביים.

הקלה להגבהת גובה לובי ל-3.20 מ' נטו.

הקלה להגבהת גובה דירת גג ל-3.20 מ' נטו.

<u>החלטות הועדה:</u>

לאשר הקלות 1 ו-2 לצורך תכנון מיטבי.

הקלה 3 מתיירת- לא מתקיים כהגדרתו בתב"ע.

הקלה 4: לאשר הקלה עד שלושה מכפילי חניה בלבד.

הקלה 5: לאשר ההלקה מהנימוק כי אינו עובר משמעותית את הגובה המוצע לקומה ועל מנת לאפשר העברת מערכות טכניות מעל תקרה מונמכת.

הקלה 6: לאשר לשם תכנון מיטבי של דירת הגג הגדולה.

- החלטת ועדת המשנה מספר 2022008, מתאריך 11/05/2022, להלן תוכן הבקשה:

הריסת בנין קיים הכולל 2 קומות על הקרקע, סה"כ 4 יח"ד, הקמת בנין חדש הכולל 5 קומות מעל קומת עמודים חלקית, הכולל ניוד דירת מדרון לעורף קומת הקרקע, דירת גג וקומת מרתף אחת לחניה הכולל מכפילי חניה. בסה"כ 17 יח"ד.

<u>פורסמו הקלות להלן:</u>

10% הקלה בקו בנין צדדי צפוני 3.60 מ' במקום 4.0 מ'.

10% הקלה בקו בנין צדדי דרומי 3.60 מ' במקום 4.0 מ'.

הקלה לבניית דירה בקומת הקרקע מעל קומה מפולשת חלקית מדרון) שהמשכה קומת מרתף.

הקלה להגבהת גובה מרתף לכ-6.50 מ' מעבר למותר בתוכנית רג/ג/340/3 לצורך מתקני חניה ואלמנטים קונסטרוקטיביים.

הקלה להגבהת גובה לובי ל-3.20 מ' נטו.

הקלה להגבהת גובה דירת גג ל-3.20 מ' נטו.

<u>החלטות הועדה:</u>

לתקן את המענה מס' 3 ולאפשר תכנון דירה בקומת הקרקע, לצורך תכנון הדירה ה-12 שאושרה:

הקלה לבניית דירה בקומת הקרקע מעל קומה מפולשת חלקית(מדרון) שהמשכה קומת מרתף. מענה קודם: הקלה מתייתרת- לא מתקיים כהגדרתו בתב"ע. מענה מתוקן: לאשר תכנון דירה בקומת הקרקע.

בקרת תכן תיעשה במכון בקרה.

- החלטת ועדת המשנה מספר 2022022, בתאריך 04/12/2022, להלן תוכן הבקשה:

הריסת בנין קיים הכולל 2 קומות על הקרקע, סה"כ 4 יח"ד, הקמת בנין חדש הכולל 5 קומות מעל קומת עמודים חלקית, הכולל ניוד דירת מדרון לעורף קומת הקרקע, דירת גג וקומת מרתף אחת לחניה הכולל מכפילי חניה. בסה"כ 17 יח"ד.

<u>פורסמו הקלות להלן:</u>

10% הקלה בקו בנין צדדי צפוני 3.60 מ' במקום 4.0 מ'.

10% הקלה בקו בנין צדדי דרומי 3.60 מ' במקום 4.0 מ'.

הקלה לבניית דירה בקומת הקרקע מעל קומה מפולשת חלקית מדרון) שהמשכה קומת מרתף.

הקלה להגבהת גובה מרתף לכ-6.50 מ' מעבר למותר בתוכנית רג/340/ג/3 לצורך מתקני חניה ואלמנטים קונסטרוקטיביים.
הקלה להגבהת גובה לובי ל-3.20 מ' נטו.
הקלה להגבהת גובה דירת גג ל-3.20 מ' נטו.

<u>החלטות הועדה המקומית מיום 4/12/2022 בישיבה 2022022 בבקשה 201900411:</u>

בהתאם לחוו"ד אגף התכנון והחלטת ועדת המשנה ב' של הועדה המחוזית, והואיל והבקשה להיתר, אינה תואמת תוכנית מופקדת (שהומלצה למתן תוקף) מס' רג/1548 (506-0592766) ועל פי סעיף 97 ב' ו-145 לחוק התכנון והבניה:

1. **לבטל החלטת הועדה לאשר הבקשה להיתר וזאת לנוכח הסתירה עם התוכנית המופקדת, לשימור מרקם קריית בורכוב, אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 6/6/2022.**
2. **החזרת כל התשלומים ששולמו עד כה לטובת העירייה בגין הבקשה להיתר.**

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 07/05/2024, רשומות הזכויות בחלקה 195, בגוש 6157, כדלקמן:

גוש:	6157.
חלקה:	195.
תת חלקה	1.
בעלויות:	תור איילת, 1/2.
	נצר אורית, 1/2.
הערות:	הערה בדבר העברה לזרים, מדינת ישראל.
	הערה אזהרה סעיף 126, על שם זמיר דניאל צור, ת.ז 027753540 ואבנר זמיר יעלה, ת.ז 036386514.

לתת חלקה 3 מוצמדת מרפסת פתוחה בשטח 37.9 מ"ר.

7.2 הסכם מכר:

הסכם מכר מיום 12/11/2023 בין איילת תור ואורית נצר ("המוכרות"), לבין דניאל צור זמיר ויעלה אבנר זמיר ("הקונים").
הממכר הינו דירת מגורים מס' 1 בת 4.5 חדרים בקומת הקרקע בבניין ברחוב דוד בן גוריון 229, רמת גן, בגו"ח 6157/195/1.
התמורה: 3,000,000 ₪. מיסים על פי חוק.

8. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

תכנית	עמדת המבקש		עמדת המשיבה	
	השבחה	היטל	השבחה	היטל
רג/1528 506-0592766	אין השבחה		₪ 694,612	₪ 347,306

<u>הצדדים חלוקים בנושאים כדלקמן:</u>

במצב הקודם: הצדדים חלוקים באשר לדרך חישוב השווי, (חלקה 195 בנפרד או חישוב שווי חלקות 194,195,198,199 יחדיו) , זכויות הבניה במצב הקודם, ואובדן רווח יזמי.

במצב החדש: מקדמי מיקום, מקדמי עירוב שימושים, שימוש ביניים והפחתה למושעא ודחיה.

אין מחלוקת בין הצדדים בדבר ערכי השווי.

9. <u>הכרעה בנקודות השנויות במחלוקות</u>

9.1 <u>תוכנית רג/1528</u>

9.1.1 <u>עמדת המשיבה</u>

9.1.1.1 מהות ההשבחה:

מצב קודם, חלופה א': החישוב נעשה לקרקע ריקה ופנויה על בסיס היקף הזכויות בתוכניות המאושרות, בדחיה של שנה לצורך הסדרה.

חלופה ב': החישוב נעשה על פי הבינוי הקיים ע"ג החלקות, כאשר השווי שהובא בחשבון, מגלם פוטנציאל מימוש של כל יתרת זכויות הבניה, הבלתי מנוצלות, כולל חדרים על הגג וממ"דים. השווי מגלם מחסנים, בשני מצבי התכנון, ולכן לא הובאו בחשבון. לאחר בדיקה, שווי זה <u>**נמוך**</u> מחלופה א'. על כן, על בסיס החישוב המתבסס על עיקרון HBU הובא בחשבון, חלופה א' במצב הקודם.

9.1.1.2 מצב הקודם:

- השמאי מציין, כי לא ברור מדוע שמאי המבקשים, הוסיף 18% רווח יזמי.
  - בבחינת היטל השבחה, אין להביא בחשבון גורמים חיצוניים. כל מהות ההשבחה, היא עליית ערך הקרקע, כתוצאה משינוי תכנוני אשר השפיע על תכונות המקרקעין.
  - היתר הבניה מתאריך 25/11/2020 אושר בתנאים ובוטל בסופו של יום, דהיינו לא קיים היתר בניה מאושר להריסה ובניה מחדש, על החלקה.
  - הפסד רווח יזמי, אינו יכול לבוא כתוספת לקביעת שווי המקרקעין. במצב הקודם, קונה מרצון, לא היה מביא יתרון כלכלי זה.
  - השמאי הפנה לשומה מכרעת, של מר גיל הרצברג בגו"ח 6204/236, ברמת גן מיום 4/12/2019.

9.1.1.3 מצב החדש:

- שטח הדירות לטובת הדיור המכליל, הובא במקדם 1.
- הובא בחשבון עלויות הריסה ועלויות הקמת מבני ציבור, ברמת מעטפת.
- הובא בחשבון שטחי מסחר בלבד, מאחר ואין כדאיות בבניית שטחי משרדים.
- לא אותר היתר בניה מקורי לנכס. בהתחשב בהיתר בניה 7726 משנת 1964 להרחבת דירה קיימת. בחלקה 199, ההשבחה בשומה, תביא בחשבון מבנה שהוקם בשנת 1960 וזאת לשם הזהירות.
- בכתב התגובה, שמאי המשיבה טוען, כי קיימת סתירה בשומת המבקשים, אשר פעם אחת, מחשב את שווי חלקה 195 בסכום של כ-12.5 מיליון ₪ (מהם גזר שווי יחסי של 25%), אולם בתחשיב שווי המצב הקודם, קבע שווי של 14.8 מיליון ₪.

9.1.1.4 מקדם דחיה לתוכנית מפורטת:

- הובא בחשבון דחיה של שנה, להסדרת והוצאת היתר בניה, תוספת שימוש ביניים לתקופה של שנה וחצי ודחיה של 4 שנים להכנה ואישור תוכנית מפורטת בהתחשב בתשלום היטל השבחה צפוי.
- בכתב התגובה, מסביר השמאי, כי דחייה של 7 שנים (בשומת המבקשים) רלוונטית כאשר מדובר במספר רב של יחידות דיור (100 לפחות) במצב הנכנס. בנוסף, מציין שאין להביא כפילות, דחייה ומושעא, שכן הדחייה מגלמת את מורכבות השיתוף.

9.1.1.5 מקדם דחיה:

- באשר למקדם הדחיה, השמאי מציין, שאם אכן קיים הסכם שיתוף, בחלקה 195, הוא מבקש לקבל אותו, ואם אכן קיים הסכם, אזי מתבקש, להביא בחשבון מושעא, ליתר החלקות במצב הקודם, מה שבפועל יביא להגדלת החלק היחסי במצב החדש.

9.1.1.6 מקדם עירוב שימושים:

- שמאי המשיבה, לא מסכים עם שמאי המבקשים, בדבר מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים.
  - בהתאם להוראות התוכנית סעיף 6.2.4, במבנים בהם יש חזית מסחרית, תעשה הפרדה של הכניסות.
  - באשר לשומות המכריעות אשר הוצגו בשומת המבקשים, השמאי מציין כי היחס, בין המגורים למסחר גבוה בהרבה מהמצב דכאן.

שמאי מכריע	גו״ח	עיר	שטח עיקרי למגורים	שטח עיקרי למסחר	יחס מגורים למסחר	הערות
בועז קוט	30610/5	ירושלים	1,616	589	2.74	
נורית ג׳רבי	4041/4	באר יעקב	618	822	0.75	יחס הפוך בין מסחר למגורים
גבע בלטר	30898/9	ירושלים	1,433	307	4.67	
עומר סרחאן	30614/312	ירושלים	1,257	539	2.33	
דורית פריאל	6526/13	הרצליה	4,160	800	5.20	
גיא צדיק	3933/312	ראשון לציון	5,909	1,144	5.17	
החלק בחלקה נשוא השומה			5520	240	23.00	הובא בחשבון העמסה של 25%

  - קיים קיזוז לפגיעה בגין השבחה שנוצרה לדירות הגבוהות מהמסחר השכונתי.
  - במידה ולא תתקבל דעתו, השמאי סבר כי הפגיעה הינה רלוונטית לדירות שנמצאות בקומה הראשונה מעל החזית, על כן הפגיעה הינה ל-4 דירות מתוך 68, כלומר 0.6%.

9.1.1.7 מקדם הפחתה למושעא:

שמאי המבקשים, הביא בחשבון הפחתה בגין מושעא בשיעור 0.8 וזאת על בסיס שומה מכרעת של מר יהודה פלד בגו"ח 6634/240.

שם, מדובר בחטיבת קרקע במתחם שדה דב בתל אביב, ובו יש 320 בעלי קרקע שונים כאשר לעיריית תל אביב יש חלק במקרקעין.

בנוסף, הובא בחשבון הפחתה בגין דחיה, ולכן יש כאן דחיה כפולה.

השמאי מפנה לשומה מכרעת של מר אמנון נזרי בחלקה 324 בגוש 6145, ושומה מכרעת של מר אלדד חיימי בחלקה 100 בגוש 6210.

בהוראות תקן 21.1 ריבוי שותפים, הינו אחד הפרמטרים לקביעת מקדם הדחייה.

עוד ציין, כי ההפחתה בגין מושעא מגולמת בערכי השווי.

9.1.1.8 דיור מכליל:

השמאי מציין, כי שמאי המבקשים הביא בחשבון הפחתה של 10% ללא הסבר וביסוס.

דיור מכליל מוסיף תוספת שימושים, ככל והתכנון היה מסתפק בקביעה כי 40% מסך היחידות, תהיינה בשטח של עד 65 מ"ר, אזי, לא היה ניתן לתכנן, דירות בהישג יד/דיור מוגן ולכן אין בהגדרה זו, בכדי להגביל את השימושים, אלא להיפך.

בדיון הוסיף, כי לא מדובר במגבלה אלא בתוספת אופציה.

עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון, הינם בשטח ממוצע של 85 מ"ר, לאור האמור, לא הביא בחשבון, תוספת שווי לדירות הקטנות.

9.1.1.9 מקדם התאמה למיקום:

שמאי המשיבה סבר, כי אין להביא בחשבון הפחתה בשל מיקום. שמאי המבקשים לא ביסס את קביעתו בהתבסס על מסד נתונים. בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות שנמצאות על רחוב בן גוריון ומרחובות נוספים, ולא התקבל, שאכן הערכים ברחוב בן גוריון נמוכים יותר.

בדיון הסביר, כי גם אם צריך להביא בחשבון הפחתה למיקום, צריך לעשות זאת רק לדירות הרלוונטיות.

9.1.1.10 ערכי שווי:

השמאי ניתח עסקאות מכר לדירות מגורים ישנות בסביבת הנכס, להלן הפירוט:

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	התמורה	שטח	שווי למ״ר
08/12/2021	6157/224	חבר 8	₪ 2,812,500	85	₪ 33,088
27/12/2021	6157/205	מנחם 10	₪ 2,600,000	86	₪ 30,233
20/01/2022	6157/291	נדוני קהיר 16	₪ 2,710,000	110	₪ 24,636
20/01/2022	6157/334	סמ׳ אלון 7	₪ 2,640,000	91	₪ 29,011
22/02/2022	6157/234	רמז 4	₪ 2,875,000	98	₪ 29,337
03/05/2022	6157/285	פבריגט 25	₪ 2,600,000	95	₪ 27,368
27/05/2022	6157/272	פבריגט 17	₪ 2,450,000	95	₪ 25,789
11/08/2022	6157/194	דרך בן גוריון 227	₪ 2,950,000	101	₪ 29,208

על בסיס עסקאות ההשוואה, השמאי סבר, כי שווי מ״ר בנוי בבניה ישנה, כולל פוטנציאל הינו, 28,500 ₪.

השמאי ניתח עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס:

תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	התמורה	שטח	שווי למ״ר
30/01/2021	6157/597	כפר נשרים 16	₪ 2,650,000	91	₪ 29,120.88
24/11/2021	6157/103	כפר נשרים 27	₪ 2,150,000	65	₪ 33,076.92
01/02/2022	6157/57	בן גוריון 209	₪ 2,350,849	75	₪ 31,344.65
08/02/2022	6157/56	אלישיב 4	₪ 2,750,849	88	₪ 31,259.65
09/02/2022	6157/684	רוחמה 36	₪ 2,570,000	85	₪ 30,235.29
09/02/2022	6157/684	רוחמה 36	₪ 2,185,000	65	₪ 33,615.38
09/02/2022	6157/777	אלרואי 20	₪ 2,700,000	79	₪ 34,177.22
15/02/2022	6157/56	אלישיב 4	₪ 1,855,849	63	₪ 29,457.92
22/02/2022	6157/684	רוחמה 36	₪ 2,095,000	65	₪ 32,230.77
08/03/2022	6157/38	יד שלום 8	₪ 3,105,983	107	₪ 29,027.88
09/03/2022	6157/782	כנפי נשרים 25	₪ 3,215,000	100	₪ 32,150.00
13/03/2022	6157/684	רוחמה 36	₪ 2,590,000	85	₪ 30,470.59
27/03/2022	6157/684	רוחמה 36	₪ 2,125,000	65	₪ 32,692.31
07/04/2022	6157/784	כנפי נשרים 27	₪ 2,690,000	81	₪ 33,209.88
12/04/2022	6157/775	יד שלום 16	₪ 3,300,000	102	₪ 32,352.94
21/09/2022	6157/684	רוחמה 36	₪ 3,670,000	116	₪ 31,637.93

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה בסך של 13,900 ₪.

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא״ל office@d-brill.co.il

השמאי ניתח דמי שכירות מוצעים למגורים באזור:

כתובת	חדרים	קומה	שטח	דמ״ש מבוקשים
כנפי נשרים 26	3	2	65	₪ 4,800
כנפי נשרים 32	3	2	60	₪ 5,000
גרנדוס 8	5	1	112	₪ 6,250
עוזיאל 98	2.5	1	98	₪ 5,000
כנפי נשרים 16	5	1	110	₪ 8,000
כנפי נשרים 40	3	2	60	₪ 4,700

מהאמור לעיל, קבע דמ״ש למ״ר בסך של 60 ₪, ובהפחתה 5% בגין מו״מ כ-57 ₪ למ״ר.

בהתאמה למאפייני הנכס שבנדון ולמועד הקובע, קבע דמי שכירות לחודש ליח״ד בגובה של 5,000 ₪.

השמאי ניתח עסקאות מכר למסחר בסביבת הנכס:

תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	שכונה	התמורה	שטח	שווי למ״ר
14/09/2020	6158/603	שד׳ ירושלים 42	תל יהודה	₪ 960,000	35	₪ 27,429
10/11/2020	6158/7743	עוזיאל 64	תל יהודה	₪ 600,000	22	₪ 27,273
03/08/2021	6205/646	ז׳בוטינסקי 93	גפן	₪ 2,777,777	99	₪ 28,058
04/08/2021	6158/955	שד׳ ירושלים 53	הלל	₪ 550,000	18	₪ 30,556
05/08/2021	6145/955	עוזיאל 91	מתחם הנגבה	₪ 994,500	39	₪ 25,500
15/08/2021	6125/158	הרא״ה 39	בן גוריון	₪ 600,000	23	₪ 26,087
14/12/2021	6158/1223	עוזיאל 35	יד לבנים	₪ 585,000	23	₪ 25,435
29/05/2022	6157/57	בן גוריון 209	תל יהודה	₪ 600,000	21	₪ 28,571
13/11/2022	6204/608	ז׳בוטינסקי 117	נחלת גנים	₪ 750,000	25	₪ 30,000

מהאמור לעיל, תוך ביצוע התאמות למועד הקובע, הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 20,100 ₪.

9.1.1.11 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

שווי מצב קודם- חלופה א' זכויות בניה בקרקע ריקה ופנויה בהתאם לתוכנית מאושרת:

מצב קודם- זכויות בניה עפ"י תבע"ות מאושרות					
תיאור	שטח במ"ר	שווי/עלות למ"ר		סה"כ	
שטח עיקרי	2,689.9	13,900	₪	37,389,610	₪
ממ"דים	528	13,900	₪	7,339,200	₪
חדרי יציאה לגג	480	13,900	₪	6,672,000	₪
שווי מצב קודם				51,400,115	₪
דחיה להסדרה והוצאת היתר בניה (שנה)				0.94	
סה"כ שווי המצב הקודם				48,316,108	₪

שווי מצב קודם- חלופה ב' שווי הבנוי:

מצב קודם- שווי הבנוי+ זכויות בניה בלתי מנוצלות				
תיאור	שטח במ"ר	שווי/עלות למ"ר	סה"כ	
שטח מגורים בנוי במחלוקת	1,635.97	28,500 ₪	46,625,231	₪

לאור התחשיבים דלעיל, השמאי קבע, כי השווי היעיל והטוב, הינו בהתאם לחלופה א', שווי קרקע כריקה ופנויה.

שווי מצב חדש:

תיאור	שטח במ"ר	שווי/עלות למ"ר	סה"כ
שטח מגורים עיקרי	3,700	₪ 13,900	₪ 51,430,000
ממ"דים	492	₪ 13,900	₪ 6,838,800
דיור מכליל	1,820	₪ 13,900	₪ 25,298,000
שטח מסחר	300	₪ 20,100	₪ 6,030,000
חדרי יציאה לגג	480	₪ 13,900	₪ 6,672,000
שווי מצב חדש לפני התאמות			₪ 96,268,800
עלות הריסה ופינוי	1,635.97	₪ 350	₪ 572,591
עלות בנית מבנה ציבור (כולל מע"מ)	300	₪ 5,850	₪ 1,755,000
שווי הקרקע המתקבל			₪ 93,941,209
דחיה להסדרה והוצאת היתר בניה (שנה)			0.94
שימוש ביניים- דמ"ש מהוונים לתקופת ביניים של חצי שנה (₪ 5,000)			₪ 474,449
שווי מגרש בתוכנית מפורטת עתידית			₪ 88,779,186
מדם דחיה להוצאת תוכנית מפורטת והיטל השבחה צפוי (4 שנים)			0.656
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 58,239,146
השבחה			
שווי המצב החדש			₪ 58,239,146
שווי המצב הקודם			₪ 48,316,108
השבחה			₪ 9,923,038
היטל השבחה לתא שטח 503 בשלמות			₪ 4,961,518.96
היטל השבחה לחלקה 195			₪ 1,240,379.74
היטל השבחה לפי החלק היחסי בחלקה 7/25			₪ 347,306

9.1.2 **<u>עמדת המבקשים</u>**

9.1.2.1 מהות ההשבחה מצב קודם:

- השמאי סבר כי קיימת הסכמה, כי השווי במצב הקודם, הינו כמגרש ריק ופנוי. אולם לטענתו, חלקה 195 עומדת בפני עצמה, ולא נכון להביא בחשבון, זכויות נוספות כחלק מתא שטח 503. על כן, יש לבחון במצב הקודם, את שווי חלקה 195 באופן עצמאי ולא כחלק מתא שטח 503 הרלוונטי, אלא אך ורק בתחשיב למצב החדש.
- שטח עיקרי במצב קודם: שמאי המבקשים סבר, כי היקף הזכויות מכוח תוכנית רג/מק/340/ג/11 שונה בין החלקות הכלולות, בתא שטח 503, על כן העובדה ששמאי המשיבה, הביא בחשבון 25% מסך הזכויות, אינה נכונה. חלקה 195 (הממוקמת בחזית לרחוב בן גוריון ברוחב דרך 28 מ') כוללת תוספת זכויות של 16%, כך שסה"כ זכויות הבניה הינם, 121%*576= 697 מ"ר עיקרי (ולא 672.47 מ"ר לפי שומת המשיבה). להלן פירוט הזכויות, לכל אחת מהחלקות במצב הקודם:

חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	שטח הפקעה במ"ר	שטח מגרש נטו במ"ר	זכויות בניה	שטח עיקרי במ"ר
194	627	70	557	121%	674.0
195	651	75	576	121%	697.0
198	680	96	584	116%	677.4
199	640	87	553	116%	641.5
סה"כ	2,598		2,270		2,689.9

חלקה	ממ"דים במ"ר	חדרים על הגג במ"ר	סה"כ שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה	מיקום	סה"כ שווי מרכיב הקרקע	חלק יחסי ב-%
194	132	120	926.0	₪ 13,900	0.95	₪ 12,227,434	24%
195	132	120	949.0	₪ 13,900	0.95	₪ 12,531,017	25%
198	132	120	929.4	₪ 13,900	1.00	₪ 12,919,216	26%
199	132	120	893.5	₪ 13,900	1.00	₪ 12,419,372	25%
סה"כ	528.0	480.0	3,697.9			50,097,039	100%

- אין מחלוקת בין הצדדים, כי מספר הממ"דים המשויכים לחלקה 195 הינם 11.
- אין מחלוקת בין הצדדים כי מספר חדרי הגג המשויכים לחלקה 195 הינם 3 וסך השטחים הינו 120 מ"ר.
- שמאי המבקשים סבר, כי אין להביא בחשבון דחיה של שנה. כאמור כל חלקה, עומדת בפני עצמה, כמו כן, אושר על ידי הועדה המקומית, הריסת הבניין הקיים,

והקמת בניין חדש תחתיו. בגין כך, שולמו אגרות בנייה, יועצים, מתכנים וכדומה, ולכן אין מקום כלל, לחשב דחיה להסדרה והוצאת היתר בניה. במצב הקודם- השמאי הפנה לפרק התכנוני בשומתו.

- בדיון הוסיף השמאי, כי במצב הקודם, לא קיימת מושעא וזאת לאור הסכמות הדיירים.

9.1.2.2 רווח יזמי:

שמאי המבקשים סבר, כי קיים הפסד של רווח יזמי. במקרקעין הנדון, יזמו בעלי הזכויות, פרויקט, הכולל הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומות גג מעל קומת עמודים חלקית וקומת קרקע, ובו 12 יח״ד. בישיבת ועדה משנה 20200027 אושרה בקשה מספר 201900411. לאחר מכן, החלטה זו נהפכה, ובישיבה מס׳ 2022022 הוחלט **לבטל את הפרויקט** מאחר ואושרה תוכנית רג/1528. בעקבות אישור התוכנית נגרם נזק לבעלים, המתבסס על אובדן רווח יזמי, שנצבר עד לאישור תוכנית רג/1528.

שמאי המבקשים סבור, כי רווח יזמי, לבנייה למגורים בהתבסס על הקווים המנחים, הינו 15% - 18%.

לטענתו הרווח היזמי נצבר ועל כן יש לייחס הפסד זה, במצב הקודם. כאמור, הפרויקט שקודם ואושר בחלקה מס׳ 195 אינו פרויקט יזמי טיפוסי, בבנייה רוויה. כאן, התקבצו ארבעה דיירי הבניין הקיים במקרקעין, שאין קשר משפחתי ביניהם, לביצוע פרויקט של הריסה של בניין קיים והקמת בניין חדש. כל זאת, ללא צורך במכירת דירות לפני סיום הבנייה, ללא שיווק, ללא שינויי דיירים וכל המתבקש מכך (מתן ערבות חוק מכר וכיו״ב). כמו כן, לטענתו, בעוד שבפרויקט אופייני, ליזמים, יש פעילות יזמית, לאחר קבלת היתר הבנייה. במקרה הנדון, עיקר המאמץ והפעילות היזמית, משויכת לשלב של עד לקבלת היתר הבניה ולא לאחריו.

כדי לאמוד את הפסד הרווח היזמי, השמאי סקר את הפעולות והסיכונים שנשאו בעלי הזכויות, עד לביטול הבקשה להיתר. מהתהליך שתיאר, הסיק, כי נדרשה עבודת יזמות משמעותית, עד לשלב בו, בוטל הפרויקט.

במחקר דלפי של לשכת השמאים לשנת 2020 נשאלה מהו המקדם הראוי למגרש בבניה רוויה, שקיבל זה עתה היתר בניה, לעומת מגרש זהה ללא תכנון ורישוי ובהנחה שיתר המשתנים זהים. התשובה הייתה תוספת של 11%.

לטענת שמאי המבקשים, לאור מאפייני המיזם, שהינו התאגדות של הדיירים ולא מגרש ריק ופנוי, ובהתחשב בהיקף הפעילות היזמית שבוצעה, **<u>ראוי לייחס רווח יזמי בשיעור של 18% עבור מרכיב הקרקע.</u>**

9.1.2.3 מהות ההשבחה מצב חדש:

- שמאי המבקשים טען, כי בהוראות התוכנית, נקבע, כי נדרשת הכנה ואישור של תוכנית מפורטת נוספת, לאיחוד וחלוקה, ולכן יש לבדוק את החלק היחסי במצב הנכנס, של חלקה 195.

בטבלאות האיחוד והחלוקה, יקבע חלק יחסי, בהתאם לשווי הקרקע בתוספת הבנוי. כמו כן ראוי להביא בחשבון, התאמה של 0.95 לחלקות הנמצאות בסמוך, לרחוב בן גוריון.

בדיון חידד, כי שוויה של דירת מגורים, הפונה לרחוב בן גוריון, נמוך יותר בהשוואה לדירה עורפית ולחזית שקטה. מעסקה אחת שהוצגה, מרחוב בן גוריון, לא ניתן ללמוד על מקדם התאמה. לטענתו העסקה ברחוב בן גוריון, בוצעה ביום 11/8/2022 לפי 29 אלף ₪/ מ״ר בנוי, לעומת עסקאות בשנת 2021 שבוצעו ברחוב מנחם 10 וחבר 8 , שם התקבלו ערכים של 30 אלף ₪ ומעלה למ״ר בנוי.

על כן, קבע בתחשיבו, שווי יחסי, במצב הנכנס ומצא כי אכן 25% הינו החלק הראוי לחלקה 195 והינו תואם לשומת המשיבה. בדיון, ציין כי החלק היחסי הינו בהתאם לתקן 15.

- השמאי ציין, שיש להביא בחשבון פגיעה במגורים מעל מסחר. בהתאם למחקר דלפי לשנת 2020 התקבל, כי היחס בין דירת מגורים, מעל לחזית מסחרית ביחס לדירת מגורים שאינה מעל חזית מסחרית, הינו 0.91.
בנוסף, השמאי בחן שומות מכריעות כמפורט:

גוש	חלקה	שיעור הפחתה	שמאי מכריע
30610	5	10%	מר בועז קוט
4041	4	10%	גב׳ נורית ג׳רבי
30898	6	10%	גב׳ גבע בלטר
30614	312	10%	מר עומר סרחאן
6526	13	10%	גב׳ דורית פריאל
3933	312	10%	מר גיא צדיק

בדיון, חידד סוגייה זו, כאשר לטענתו, הרעש והריחות הנובעים מהמסחר, יפגעו בכל הדירות בקומות המגורים.

- השמאי הביא בחשבון, כי יבנו שני מבני מגורים בחזית, לרחוב בן גוריון שיכללו מסחר בחזית ומבנה מגורים אחד, הפונה לרחוב מנחם, על כן 48 מתוך 68 דירות יהיו עם חזית מסחרית, על כן, יש להביא בחשבון הפחתה, באופן הבא: 48/68* 10%= 7% (מקדם 0.93).

- יש להביא בחשבון הפחתה למושעא, כאשר במצב הקודם, הייתה הסכמה מלאה, בין בעלי הדירות בחלקה 195 וכעת, יש להביא בחשבון מושעא בין בעלי הנכסים בחלקה 195 ובנוסף מושעא עם יתר הבעלים, בחלקות 196, 198 ו-199. כלומר 16 בעלי זכויות.

  השמאי הפנה לספרו של מר אריה קמר, "דיני הפקעת מקרקעין", מהדורה שישית וכן ציין שבפסיקות רבות נקבעו, מקדמי הפחתה בין 10%-30% בגין רכיב זה משווי הנכס.

  בנוסף, השמאי מציין, כי בחלקות 194, 198 ו-199 דירות המגורים, במצב הקודם, הינן לאחר הרחבה, כאשר 8 מהדירות הינן ללא חזית לרחוב בן גוריון. על כן מימוש הזכויות בתוכנית רג/1524 יהיה מורכב.

  לאור האמור, מצא לנכון, להביא הפחתה בגין רכיב המושעא בסך של 20%.

  השמאי הצליב עם שומה מכרעת של מר יהודה פלד, בגו"ח 6634/240 בתל אביב מיום 30/7/2023, בה חושבה הפחתה למושעא בשיעור של 80% וזאת בנוסף למקדם לדחייה, לאשור תוכנית מפורטת.

- שמאי המבקשים סבור, כי קידום תוכנית מפורטת, יכול לקחת זמן רב, וזאת מהסיבות הבאות: קיימות דירות לאחר הרחבה בתמהיל דירות גן גג, ללא עירוב שימושים וללא חזית לבן גוריון (חלקות 198-199) ובמושעא של 16 יח"ד. לאור האמור, השמאי גרס, כי יש להביא בחשבון דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.665).

9.1.2.4 דיור מכליל:

- דיור מכליל: שמאי המבקשים סבר, כי השטח לדיור מכליל, הינו 27 יח"ד * 65 מ"ר= 1,755 מ"ר.
- שמאי המבקשים סבר, כי יש לחשב את הדיור המכליל במקדם, בשיעור של 0.9 בשל מגבלת מימוש ואי וודאות לעניין אופן הניצול.
- בכתב התגובה מציין, כי התוכנית קובעת 40% לדיור מכליל ולא הסתפקו בדירות מגורים קטנות. הדיור המכליל כולל דב"י ודיור מוגן, על כן קיימת אי וודאות לשימושים.

9.1.2.5 ערכי שווי:

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לערכי השווי המבונים, למגורים ולמסחר.

בדיון ציין, כי בחלקה 94 בבן גוריון 227 ר"ג, נמכרה דירה בסך של 2.95 מיליון ₪, בעסקה שבוצעה שנה אחרי המועד הקובע ולכן, מדובר ב-3 מיליון, על כן אין לבצע הפחתה.

9.1.2.6 תחשיב השבחה שמאי המבקשים:

שווי מצב קודם				
שטח חלקה 195 רשום במ"ר				651
שטח הפקעה בחזית לרחוב בן גוריון במ"ר				75
שטח חלקה 195 נטו במ"ר				576
תיאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר		שטח אקוי'
עיקרי	697	₪ 13,900	₪	9,687,744
ממ"דים	132	₪ 13,900	₪	1,834,800
חדרים על הגג	120	₪ 13,900	₪	1,668,000
סה"כ שווי			₪	13,190,544
לאחר התאמה למיקום 0.95			₪	12,531,017
בתוספת רווח יזמי 18%			₪	14,786,600
חלק יחסי תת חלקה 1 (7/25)				0.28
שווי תת חלקה 1 מצב קודם			₪	4,140,248

הערות:

- שטח עיקרי לפי 576 מ"ר* 121%= 697 מ"ר.
- שטחי ממ"דים לפי 12 מ"ר * 11 יח"ד= 132 מ"ר.
- שטח חדרי הגג לפי 40 מ"ר *3 יח"ד= 120 מ"ר.

שווי מצב חדש					
תיאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם מיקום	מקדם עירוב שימושים	סה"כ
שטח מגורים עיקרי	3,685	₪ 13,900	0.965	0.93	₪ 45,968,735
ממ"דים	492	₪ 13,900	0.965	0.93	₪ 6,137,481
דיור מכליל (27 יח"ד)	1,755	₪ 12,510	0.965	0.93	₪ 19,703,560
שטח מסחר	300	₪ 20,100	1	1	₪ 6,030,000
חדרי יציאה לגג	480	₪ 13,900	0.965	0.93	₪ 5,987,786
שווי מצב חדש לפני התאמות					₪ 83,827,562
עלויות הריסה ופינוי			1,635.97	₪ 350	₪ 572,590
עלות בניה מבנה ציבור			300	₪ 5,850	₪ 1,755,000
שווי קרקע בניכוי עלויות					₪ 81,499,973
מקדם הפחתה למושעא					0.8
שווי מגרש 503 בשלמות					₪ 65,199,978
מקדם דחיה לתוכנית מפורטת (N=7,I=6%)					0.665
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 43,361,709
חלק יחסי תת חלקה 195					25%
שווי מצב חדש חלקה 195					₪ 10,840,427
חלק יחסי תת חלקה 1					0.28
שווי מצב חדש תת חלקה 1					₪ 3,035,320

הערות:

- מס' יח"ד במצב חדש לפי 30 יח"ד לדונם ברוטו* 2.27 דונם ברוטו= 68 יח"ד.
- 40% יח"ד דיור מכליל*68 יח"ד= 27 יח"ד דיור מכליל* 65 מ"ר ליח"ד= 1,755 מ"ר.
- שטח מגורים עיקרי: 68 יח"ד* 80 מ"ר בממוצע ליח"ד= 5,440 מ"ר- 1,755 מ"ר= 3,685 מ"ר. 3,685 מ"ר/41 יח"ד רגילות= כ-90 מ"ר עיקרי הממוצע ליח"ד.
- חושב מקדם התאמה למיקום לפי 48/68* 5% =3.5% (0.965).
- אין מחלוקת בין הצדדים באשר לעלויות הריסה ופינוי ובנוסף עלות בניית מבנה ציבור.

סיכום	
מצב חדש	₪ 3,035,320
מצב קודם	₪ 4,140,248
הפרש	-₪1,104,928

לפיכך קבע כי תוכנית רג/1524 אינה תוכנית משביחה.

9.1.3 **<u>הכרעה- תוכנית רג/1528 מועד קובע 26/11/2022</u>**

9.1.3.1 מהות ההשבחה- רקע:

9.1.3.2 במקרקעין הנדון, בעלי הזכויות יזמו בהליך רישוי, הריסת הבניין הקיים הכולל ארבע יח״ד והקמת בניין חדש תחתיו. בהתאם להליך זה, אשר ניזום ע״י בעלי הזכויות, הוצג, כי הוצאות התכנון מומנו על ידם החל משנת 2019 זאת בהתאם לחשבוניות אשר הוצגו בפני. ביום 16/7/2020 נחתם הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות שמטרתו, הסדרת שיתוף הפעולה בין בעלי הזכויות, אישור היתר בניה להריסת הבניין הקיים הבנוי, לרבות ארבעת יח״ד ובניית בניין חדש תחתיו, בן שש קומות הכולל שבעה עשר יח״ד[3]. **הליך הרישוי בוטל בסופו של יום, ע״י הוועדה המקומית ביום 4/12/2022.** מובהר כי בעלי הזכויות היו מודעים להליכי הכנת התוכנית, נשוא ההשבחה כאן, שפורסמה בהתאם לסעיפים 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה, עוד בשנת 2014[4], ואף הגישו לה התנגדות, ביום 19/09/2021 אשר נדחתה.

9.1.3.3 בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין אליק רון[5] חייבים להתקיים שני תנאים כדלקמן:

> ״שני תנאים צריכים אפוא להתקיים על מנת שיוטל היטל השבחה:
>
> 1. שווי המקרקעין עלה; 2. עקב אחת מפעולות התכנון הקבועות בסעיף. תנאים אלו במצטבר הם שיוצרים את החיוב בהיטל ההשבחה. **לכן, לא ייגבה היטל השבחה בגין עליית שווי מקרקעין שנגרמה שלא עקב אחת משלוש פעולות התכנון המנויות בסעיף, כגון בשל עליית מחירים כללית בשוק החופשי, סלילת כביש באיזור וכיו״ב. לא ייגבה היטל בשל אחת מפעולות התכנון המוזכרות בסעיף אשר לא הביאה בפועל לעליית שווי המקרקעין״. (ההדגשה שלי ד.ב.)**

[3] בבקשה מתוקנת להיתר מספר 201900411 הוגש לאישור, הריסת הבניין ובניית 12 יח״ד.

[4] ראה נספח מספר 3 נוסח ההחלטה על הכנת תוכנית ומגבלות לפי סעיפים 77 ו 78 לחוק התו״ב אשר הוארכה מעת לעת.

[5] רע״א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ׳ אליק רון [פורסם בנבו] (15.07.2014)

9.1.3.4 אני סבור כי, שימוש בגישה של מציאת שווי הדירות, לפני הפקדת התוכנית ומייד ובסמוך לאחר אישור התוכנית המשביחה, יכול לשקף בסבירות גבוהה, את סך עליית השווי המשתקפת במכר. בהתאם לעקרונות החוק, כפי שפורשו בבית המשפט העליון, אבחן האם ישנה עלייה, בשווי המקרקעין, סמוך ולפני הפקדת תוכנית רג/1528 ובסמוך ולאחר אישור התוכנית.

9.1.3.5 לצורך בחינת עליית השווי, לפני הפקדת התוכנית ומייד בסמוך לאחר אישורה, בחרתי לבחון מדגם עסקאות מכר, של דירות הדומות ככל הניתן, לנכס נשוא השומה, לרבות העסקה בנכס נשוא השומה, בגוש נשוא חוו"ד, 6157. לצורך בחינת עליית השווי, בחנתי עסקאות באופן הבא:

- במצב הקודם, לפני מועד הפקדת התוכנית ביום 20/7/2021, מדגם עסקאות מכר של דירות בבינוי דומה, לנכס נשוא השומה, כלומר 4 יח"ד בבניין, בגוש 6157 נשוא חוו"ד.
- במצב החדש, לאחר אישור התוכנית ביום 11/11/2022, מדגם עסקאות מכר, של דירות בבינוי דומה, לנכס נשוא השומה, כלומר 4 יח"ד בבניין , בגוש 6157 נשוא חוו"ד, לכלל הייעודים - ראה נספח 1.

<u>להלן פירוט העסקאות:</u>

יום מכירה	כתובת	חלקה ותת חלקה	חדרים	שטח ברוטו	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שווי למ"ר	התאמה לזמן	קרבה לכביש ראשי	שווי למ"ר מתואם
07/05/2024	פבריגט 4	184-6	3	71	₪ 2,060,000	1	₪ 29,014	0.99	1.00	₪ 28,581
12/11/2023	דרך בן גוריון 229	195-1	4.5	123	₪ 1,500,000	0.5	₪ 24,390	1.05	1.050	₪ 26,936
15/08/2023	גרנדוס 12	233-0	5	114	₪ 750,000	0.25	₪ 26,316	1.02	1.00	₪ 26,882
27/06/2023	תנועת המרי 15	261-0	2	67	₪ 500,000	0.25	₪ 29,851	1.02	1.00	₪ 30,310
23/01/2023	תנועת המרי 5	240-0	3	75	₪ 2,500,000	1	₪ 33,333	1.00	1.00	₪ 33,435
16/11/2022	תנועת המרי 10	246-0	4	110	₪ 4,100,000	1	₪ 37,273	1.00	1.00	₪ 37,273
16/03/2021	גרנדוס 20	228-0	3	80	₪ 1,835,000	1	₪ 22,938	1.25	1.00	₪ 28,658
18/02/2021	גרנדוס 28	213-0	3	90	₪ 1,025,000	0.5	₪ 22,778	1.28	1.00	₪ 29,054
26/06/2020	מנחם 12	206-0	5	135	₪ 2,750,000	1	₪ 20,370	1.30	1.00	₪ 26,582
27/02/2020	מנחם 14	207-0	3	80	₪ 900,000	0.5	₪ 22,500	1.32	1.00	₪ 29,588

9.1.3.6 כמו כן, הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן, לפי מדד מחירי דירות – מחוז תל אביב, מתוך אתר הלמ"ס. זאת על מנת לנטרל את עליית המחירים הכללית ולייחס עליה לשווי, ישירות לתוכנית נשוא חוו"ד, ככל שזה יימצא. בנוסף ניתן מקדם התאמה בגין צמידות לכביש ראשי.

9.1.3.7 לאור הממצאים במדגם העסקאות, כפי שהוצג דלעיל, ולמרות שהודעה על הכנת התוכנית לפי סעיף 77 ניתנה עוד ביום, 24/11/2014 ומגבלות להוצאת היתרי בניה, ניתנו באותה העת, עולה, כי קיימת עליית מחירים, אשר ניתן לייחס אותה, לאישורה של תוכנית רג/1528.

9.1.3.8 מצב קודם:

קבלתי את הסכמת הצדדים אשר הביאו בחשבון, כי השווי היעיל והטוב במקרקעין הנדון, **<u>הינו קרקע ריקה ופנויה</u>**.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר הביא בחשבון, זכויות בניה במצב הקודם, על סמך הזכויות המשויכות, לחלקה 195 לבדה, ולא כחלק מתא שטח חדש, שבו מוצעות לאיחוד וחלוקה, ארבע חלקות סמוכות שונות.

קבלתי, את עמדת המבקשים, כי צפויה הפקעה של 75 מ"ר משטח החלקה, לצורך הרחבת רחוב בן גוריון, מכוח תכניות קודמות, כך ששטח החלקה במצב הקודם, לחישוב, הינו 576 מ"ר[6].

קבלתי כי במצב הקודם, ניתן לממש 11 יח"ד וזאת על בסיס הסכמות הצדדים בעניין זה.

באשר לשטחי חדרי הגג, קבלתי את עמדות הצדדים.

9.1.3.9 מצב חדש- שטחים:

במצב החדש, יובאו בחשבון השטחים בהתאם לתוכנית רג/1528.

- קיימת מחלוקת בין הצדדים, באשר לשטח המגרש, שמאי המשיבה סבר, כי שטח תא השטח המאוחד 503 הינו 2,300 מ"ר ברוטו, בעוד ששמאי המבקשים סבר, כי שטח תא השטח המאוחד, הינו 2,270 מ"ר. כתוצאה מכך שטח הדיור המכליל, בשומת המשיבה, הינו 1,820 מ"ר (לפי 28 יחידות דיור) ובשומת המבקשים 1,755 מ"ר (לפי 27 יחידות דיור).
- הוראות התוכנית בסעיף 5 קובעות, כי תחשיב יחידות הדיור, הינו לפי השטח ברוטו, על כן, יש להביא בחשבון את שטח תא שטח 503 בתוספת תא שטח 707 בייעוד דרך מוצעת למטרת הרחבת דרך בן גוריון.

[6] על פי הגרמושקה שצירף המהווה בקשה להיתר, שם מסומן שטח לייעוד הרחבת דרך מוצעת.

- בהתאם לדפי המידע התכנוניים, שהונפקו מאתר הועדה המקומית, שטח תא שטח 503 הינו כ-2,140 מ״ר ושטח תא שטח 707 הינו כ-105 מ״ר, בסה״כ כ-2,245 מ״ר- ראה נספח 2.
- במקרקעין הנדון, במצב החדש, מספר יחידות הדיור המאושר, הינו 67 יח״ד, כאשר מספר הדירות המוצע, כדיור מכליל, הינו 27 (40% מ- 67 יח״ד). סה״כ שטח דיור מכליל, הינו 1,755 מ״ר כאמור בשומת המבקשים, יתרת השטח מאושרת לדירות טיפוסיות.
- שטחי המסחר כולל שירות, הינו, 300 מ״ר, בהתאם לאמור, בהערה מספר 3 לטבלת הזכויות והסכמת הצדדים.
- שטחי חדרי יציאה לגג, 480 מ״ר בהתאם להסכמת הצדדים.

9.1.3.10 רווח יזמי:

שמאי המבקשים סבור, כי לאור קידום הבקשה להיתר 201900411 במשך זמן רב, קיים רווח יזמי רב, אשר נצבר במשך השנים. לאור כך, יש להביא בחשבון, במצב הקודם, תוספת של 18%. שמאי המשיבה לעומת זאת, הביא בחשבון דחייה להסדרה והוצאת היתר בניה (בשנה)- במקדם 0.94. שמאי המשיבה סבור, כי בבחינת היטל השבחה אין מתחשבים, בגורמים חיצוניים, כגון רווח יזמי, אלא בחינת עליית שווי ערך הקרקע.

ראשית אבחן את הפסיקה באשר לקביעה לעניין הוצאות פנימיות וחיצוניות:

בפס״ד בורשטיין[7] בבית המשפט העליון, נקבע, כי:

> "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית המשביחה ("המצב הקודם") ולאחריה ("המצב החדש"). ההפרש בין סכומים אלה, הוא שווי ההשבחה, ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" .

בעניין בורשטיין, הרחיב ופירש ביהמ״ש העליון, את עניין החיובים החיצוניים, מול החיובים הפנימיים, הכרוכים במימוש התוכנית וקבע כדלקמן:

> "סיכומה של נקודה זו: **מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתוכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה, ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה**. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתוכנית **ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק** של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות

[7] בר״מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ בורשטיין, [פורסם בנבו] פס׳ 13 (22.3.2021) (להלן: ״עניין בורשטיין״)

מתאימות בדין המאפשרות זאת". (ההדגשה שלי ד.ב.) פסקאות 16-18.

להבדיל ממקרה זה, בעניין אברמוביץ, קבע בימ"ש העליון, כי כתב שיפוי אינו מהווה הוצאה פנימית הזכאית לקיזוז, מהיטל ההשבחה.

לעניין זה, נקבע בעניין בורשטיין, כי אין נפקות אם החיוב קבוע בהוראות התוכנית, או אם לאו. מאחר ובהתאם לתקנות החניה, יש הכרח לשלם כופר. אזי סוגיה זו, משפיעה על שווי המקרקעין ולפיכך יש להתחשב בה, באומדן היטל ההשבחה.

יחד עם האמירה הבהירה, נוספה בפסקה 53 בפס"ד אשדר[8], אמירת אגב, כי לא תמיד ברור, האם ההוצאה, (רווח יזמי סביר) היא "חיצונית" או "פנימית" כפי שנקבע ע"י בימ"ש העליון. אך כבוד בימ"ש, קבע כי יש ליישמה. לפיכך, פס"ד אשדר, הכיר בעובדה, כי ישנן הוצאות חיצוניות, שהיזם לוקח על עצמו, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן.

ההבחנה בין הוצאה פנימית להוצאה חיצונית, פורטה גם בפס"ד שניתן לאחרונה, על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב, מפי כב' השופט גלעד הס[9]. להבנתו את הפרשנות שנתן ביהמ"ש העליון בפס"ד אברמוביץ, אין הכרח שתנאי יוכר כ"פנימי" רק אם הוא מוגדר בהוראות התוכנית עצמה, וניתן להביא לצורך קביעת היטל השבחה, גם "תנאי חיצוני", ובלבד, "שבלעדיו התוכנית לא הייתה יכולה לבוא לעולם". פיסקה 46.

כב' השופט הס, בפס"ד נוסף[10], התייחס פרטנית, **לסוגיית קיזוז עלויות עודפות של מרתפי חניה וקבע:**

> "כאשר השומה מתבססת על עסקאות השוואה של מקרקעין דומים, הרי ההנחה כי שווי השוק שעולה מעסקאות ההשוואה מביא כבר בחשבון את עלויות הקמת המרתפים לעומת היתרונות הגלומים בהם, **וניתן לחשב על בסיס עסקאות ההשוואה** את שווי המקרקעין ללא צורך בניתוח עלויות".- ראה פיסקה 39 סייפא בפס"ד.

עוד נקבע בפס"ד האמור, בפסקה 40,

> "בכל מקרה אציין, **כי עיון בשומת השמאי המכריע ובקביעתו כי אין מקום להפחית מההשבחה בגין העלות העודפת לטעמו של הקמת מרתפי חניה**, מגלה כי לא נפלה טעות של השמאי המכריע בנושא זה.(ההדגשה שלי ד.ב.)

מן הפסיקה אני מסיק, כי בחישוב היטל השבחה, יש להתחשב בגורמים פנימיים או חיצוניים שיש להם קשר ישיר, להשבחה ולולא אותם גורמים, לא היה ניתן לממש את הזכויות ואשר קונה סביר לוקח אותם בחשבון.

---

[8] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' פורסם ביום 26/8/2021.

[9] עמנ (ת"א) 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן. פורסם ביום 1/5/2023.

[10] עמ"ן 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ועוד שלושה נוספים. פורסם ביום 16/5/2023.

לעניין הטענה העקרונית של שמאי המשיבה, כי בבחינת היטל השבחה, אין בודקים רווח יזמי. לא קבלתי טיעון זה, אפנה להגדרה בתוספת השלישית בסעיף 1:

> "השבחה" – עליית שוויים של **<u>מקרקעין</u>** עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש". (ההדגשה שלי ד.ב)

בחוק המקרקעין הוגדר מהו מקרקעין:

> "מקרקעין" – קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה;

מן אמור דלעיל, בבחינת ההשבחה, תתבצע בדיקה של ההפרש בשני מצבי התכנון, כאשר בכל מצב תכנוני, ייבדק השימוש היעיל והטוב, כבנוי או כקרקע ריקה ופנויה.

באשר לשומתו של מר גיל הרצברג בגו"ח 6204/236, השמאי מציין, כי מדובר בחלקת קרקע אשר שוויה משקף את סך התועלות, הצפויה ממנה, על כן, שווי הקרקע, הינה השימוש היעיל והטוב.

מן הכלל אל הפרט, לעניין סוגיית הרווח היזמי:

התייחסות לבחירות הרווח היזמי לפרויקט, ניתנה בפרק י"ח, בקווים המנחים "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי"[11].

בקו המנחה נקבע, כי רווח יזמי, הינו ההפרש (באחוזים או בערך כספי מוחלט) שבין שווי הנכס כבנוי, לבין סכום עלות ההקמה הכוללת ומרכיב הקרקע שעליה הוא נבנה.

מרכיבי הרווח היזמי הינם כדלקמן:

א. התמורה שדורש היזם בעבור הסיכון שהוא נושא על עצמו. במקרה דנן, היזמים (שהינם הבעלים) טרם החלו את השלב "המסוכן" שהינו הריסת המחוברים ותחילת עבודות בניה.

ב. הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו: במקרה דנן, הבעלים טרם השקיעו את מרבית הונם, וטרם נטלו הלוואות על מנת לקבל אשראי בתהליך בנייה[12].

ג. יגע כפיו האישיים של היזם- מרכיב זו הינו ראשוני בלבד, מאחר ומרבית "העבודה" הינה בשלב הבנייה, (גיוס עובדים, ניהול, רכישת חומרים, בדיקות וכדומה) ושיווק הדירות בשוק החופשי.

בהמשך התקן, נרשם, כי הסיכונים העיקריים, שבהם נושא היזם, הם, **<u>שינויים בהכנסה ממכירת המיזם, שינויים בתשומות הבנייה ובקצב השיווק</u>**. אף אחד מהסיכונים שצוינו

[11] משרד המשפטים, עדכון מספר 1, מינואר 2020.

[12] נעשתה התקשרות עם אנשי מקצוע (אדריכל, מודד, עו"ד, יועצים שונים), טיפול מול רשות העתיקות, רשות מקרקעי ישראל- וזאת בהתאם לרשימה שהוצגה בשומת המבקש.

לעיל, טרם התגבש, מאחר וטרם אושר היתר בניה, מכוח התוכנית המשביחה, הכולל הריסה של הקיים ובנייה חדשה.

לאור האמור, לא אביא בחשבון תוספת, בגין רווח יזמי במצב הקודם, בהתאם לתחשיב, שמאי המבקש.

יחד עם זאת, ולאור העובדה כי בעלי הזכויות, התארגנו ופעלו למימוש הריסה ובניה, בהתאם לפירוט שהוצג, אין מקום להביא בחשבון, את הדחייה בשנה וזאת לצורך הסדרה ביחס למצב הקודם, כפי שהובאה **בשומת המשיבה**, הפחתה של המצב הקודם בשיעור של 6%.

עוד יצוין, כי על פי החלטת ועדת המשנה המקומית, מספר 2022022 בתאריך 4/12/2022, הוחלט, לבטל את הבקשה להיתר, בשל אי התאמתה לתוכנית המפורטת נשוא המחלוקת כאן. **כמו כן, הוועדה החליטה, על החזרת התשלומים ששולמו, עד אותו מועד, לטובת העירייה בגין הבקשה להיתר שבוטלה.**

עוד אבהיר בעניין זה, כי בשנת 2014[13] פורסמה הודעה בדבר הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק ונקבעו תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן: לא יינתנו היתרי בניה, להריסה ולבניית מבנה חדש בחלקה. תוקף ההחלטה, שנתיים או עד להפקדת התוכנית לפי המוקדם שביניהם.

[13] תאריך ישיבה 24/11/2014, החלטה לסעיף 5000043845- ראה נספח 3.

לצורך בחינת הליך הכנת התוכנית, בחנתי את התהליך התכנוני כפי שפורסם, בהתאם לאתר מנהל התכנון,

להלן החלטות שהתקבלו ביחס לתוכנית האמורה, בישיבות מליאת הועדה המחוזית תל אביב, ובהחלטות ועדת משנה להתנגדויות:

ישיבת מליאה	תאריך החלטה	מהות
816	24/11/2014	לפרסם הודעה על הכנת תוכנית ומגבלות מכוח סעיף 78
820	23/3/2015	החלטה על מגבלות למתן היתרי בניה.
846	23/01/2017	החלטה להארכת תנאים בשנה.
853	25/09/2017	עדכון תנאים
858	26/02/2018	החלטה להארכת התנאים למשך שנה אחת או עד להפקדת התוכנית לפי המוקדם מבין השניים.
873	29/4/2019	שינוי והארכת תנאים.
881	20/01/2020	הארכה בחצי שנה נוספת.
893	07/09/2020	החלטה להפקדה

ועדת משנה להתנגדויות		
מס' ישיבה	תאריך החלטה	מהות
1359	13/09/2021	30 ימים להגשת התנגדויות
1368	10/01/2022	פרסום 106ב'
1374	09/05/2022	ללא הארכה
1376	06/06/2022	קבלת החלטה למתן תוקף
1401	04/09/2023	תיקון פרסום

ביום 6/6/2022 בישיבה מספר 1376 הוחלט, לדחות את ההתנגדות של בעלי הזכויות, בחלקה 195 בטענה, שעל המקרקעין, פורסמה כדין, הודעה לפי סעיפים 78-77 לחוק, להלן נוסח ההחלטה בהתנגדות:

> "לטענה כי מטרת התוכניות העתידיות לאיחוד וחלוקה אינה תכנונית, וכי היא מאיינת את זכותם של המתנגדים לביצוע תמ"א 38 בבניין על פי הליך שכבר החל, שהתעכב ולא נידון בשל דחיות חוזרות ונשנות של העירייה, ובו הושקעו כסף וזמן רב, ועל כן יש להחריג את מגרש

המתנגדים מהתוכנית ולאפשר להם להוציא את ההיתר- לדחות את ההתנגדות. מטרת התוכניות העתידיות לאיחוד וחלוקה הינה תכנונית, על מנת לאפשר את התחדשות רחוב בן גוריון באופן מיטבי. לא ניתן להחריג את מגרש המתנגדים, מכיוון שהדבר יפגע בתכנון הרחוב באופן משמעותי. יתר על כן, תכנית זו פורסמה כדין על פי סעיף 77-78 לחוק טרם תחילת הליכי הגשת היתר למבנה המתנגדים, ועל כן לא ניתן היה להוציא היתר לבניין זה עד להשלמת התכנון, בדיוק על מנת למנוע מצב בו תכנון מבנה אחד פוגע בשלמות התכנון של השכונה."

לפיכך, אני מסיק, כי בעלי הזכויות נטלו על עצמם סיכון, בקידום הליך **תכנוני פרטני**, להריסה ובניה, תוך הבנה, כי הם היו מודעים להכנת התוכנית נשוא הדיון, ולזכויות והמגבלות שהתוכנית הגדירה.

9.1.3.11 ערכי שווי מצב חדש:

בחנתי עסקאות מכר לדירות חדשות ב-שלושה פרויקטים סמוכים- ראה נספח 4:

א. פרויקט ברחוב רוחמה 36 בגו"ח 6157/684, מבנה בן 6 קומות+ 2 קומות מרתף, הכולל 17 יח"ד. לכל דירה מחסן וחניה תת"ק.

יום מכירה	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	שטח אקוי'	שווי מכירה בש"ח	התאמה לזמן	שווי מכירה מתואם בש"ח	שווי מ"ר בנוי
21/09/2022	684-9	5	3	109.26	29.55	124.035	₪ 3,670,000	0.998	3,662,160.911	₪ 29,525
31/05/2022	684-3	2	1	44.61	12.47	50.845	₪ 1,900,000	1.042	1,980,550.390	₪ 38,953
27/03/2022	684-0	3	2	58.86	8.76	63.24	₪ 2,125,000	1.089	2,313,604.583	₪ 36,585
13/03/2022	684-0	4	2	78.04	12.08	84.08	₪ 2,590,000	1.089	2,819,875.704	₪ 33,538
22/02/2022	684-0	3	1	58.86	8.76	63.24	₪ 2,095,000	1.106	2,317,397.395	₪ 36,644
09/02/2022	684-13	3	4	58.95	9.61	63.755	₪ 2,185,000	1.106	2,416,951.460	₪ 37,910
09/02/2022	684-0	4	1	78.04	12.08	84.08	₪ 2,570,000	1.106	2,842,821.626	₪ 33,811
שווי מ"ר בנוי										₪ 35,281

הערות:

- בוצע התאמה לזמן בהתאם למדד המחירים לדיור מתוך אתר הלמ"ס.
- להלן ניתוח עלויות הבניה, על סמך מחירון דקל המתייחס למחירים מ-5/23:
  - עלויות הבניה למרפסות הינם, 1,800 ₪, בוצעה העמסה למ"ר דירתי.
  - בוצעה העמסת עלות בנייה, לחניה תת קרקעית, עלות מ"ר תת קרקעי 2,700 ₪, בתוספת 25% עקיף, במכפלת שטח ממוצע לחניה ובהעמסה לשטח דירה ממוצעת.

- העמסת שטח פיתוח, בהתאם לשטח החצר ליח״ד, ביחס לשטח דירה ממוצעת בפרויקט.

עלויות בניה דקל מאי 2023	
עלויות בניה	₪ 5,720
מרפסות	₪ 234
פיתוח	₪ 113
סה״כ ביניים	₪ 6,067
עקיף 25%	₪ 7,584
ש״ש 25%	₪ 9,480
חניה תת״ק	₪ 3,200
סה״כ	₪ 12,680
במעוגל	₪ 12,700

להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה :

פרויקט ברחוב רוחמה 36, גו״ח 6157/684	
שווי בנוי	₪ 35,281
מע״מ 17%	₪ 30,155
יזמות 20%	₪ 25,129
עלות בנייה	₪ 12,700
שווי מ״ר מבונה	₪ 12,429
שווי מ״ר מבונה במעוגל	₪ 12,400

ב. פרויקט ברחוב אלרואי 39, בגו״ח 6157/694, מבנה בן 6 קומות+ קומת מרתף, הכולל 12 יח״ד. לכל דירה מחסן וחניה תת״ק.

יום מכירה	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	שטח אקוי׳	שווי מכירה בש״ח	התאמה לזמן	שווי מכירה מתואם בש״ח	שווי מ״ר בנוי
03/07/2024	694-2	3	1	70.25	12.3	76.4	₪ 2,606,522	0.99	₪ 2,567,591	₪ 33,607
26/02/2024	694-3	3	1	70.84	11.84	76.76	₪ 2,440,000	1.01	₪ 2,461,515	₪ 32,068
17/07/2023	694-10	3	5	70.25	12.3	76.4	₪ 2,766,254	1.01	₪ 2,800,220	₪ 36,652
28/05/2023	694-0	3	5	70.84	11.84	76.76	₪ 1,155,000 [14]	1.03	₪ 1,184,583	₪ 30,865
13/03/2022	694-0	3	3	70.25	12.3	76.4	₪ 2,325,983	1.09	₪ 2,532,426	₪ 33,147
שווי מ״ר בנוי										₪ 33,268

[14] מכר בשיעור 50%.

הערות:

- בוצע התאמה לזמן בהתאם למדד המחירים לדיור מתוך אתר הלמ"ס.
- להלן ניתוח עלויות הבניה, על סמך מחירון דקל המתייחס למחירים, מ-6/21:
  - עלויות הבניה למרפסות הינם 1,430 ₪, בוצעה העמסה למ"ר דירתי.
  - בוצעה העמסת עלות בנייה לחניה תת קרקעית, עלות מ"ר תת קרקעי 2,230 ₪ בתוספת 25% עקיף במכפלת שטח ממוצע לחניה ובהעמסה לשטח דירה ממוצעת.
  - העמסת שטח פיתוח בהתאם לשטח החצר ליח"ד, ביחס לשטח דירה ממוצעת בפרויקט.
  - בוצע העמסת מתקני חניה לפי 100,000 ₪ למתקן.

עלויות בניה דקל יוני 2021		
עלויות בניה	4,880	₪
מרפסות	243	₪
פיתוח	61	₪
סה"כ ביניים	5,184	₪
עקיף 25%	6,480	₪
ש"ש 25%	8,100	₪
חניה תת"ק	790	₪
מתקני חניה	499	₪
סה"כ	9,390	₪
במעוגל	9,400	₪

להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה:

פרויקט ברחוב אלרואי 39, גו״ח 6157/694	
שווי בנוי	₪ 33,268
מע״מ 17%	₪ 28,434
יזמות 20%	₪ 23,695
ע. בנייה	₪ 9,400
שווי מ״ר מבונה	₪ 14,295
שווי מ״ר מבונה במעוגל	₪ 14,300

ג. פרויקט ברחוב החי״ל 35, בגו״ח 6157/1686 (בעבר חלקה 786), מבנה בן 6 קומות מעל קומת קרקע, קומת גג ו-2 קומות מרתף, הכולל 12 יח״ד. לכל דירה מחסן וחניה תת״ק.

יום מכירה	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	שטח אקוי׳	שווי מכירה בש״ח	התאמה לזמן	שווי מכירה מתואם בש״ח	שווי מ״ר בנוי
31/10/2022	786-10	4	5	77.89	7.59	81.685	₪ 2,890,000	0.9929	₪ 2,869,525	₪ 35,129
03/10/2022	786-3	5	2	108.8	11.53	114.565	₪ 3,435,000	0.9929	₪ 3,410,664	₪ 29,771
25/07/2022	786-1	5	1	108.8	11.53	114.565	₪ 3,275,000	1.018	₪ 3,333,875	₪ 29,100
10/05/2022	786-0	4	1	77.89	7.59	81.685	₪ 2,600,000	1.0424	₪ 2,710,227	₪ 33,179
02/05/2022	786-0	4	2	77.89	7.59	81.685	₪ 2,670,000	1.0424	₪ 2,783,194	₪ 34,072
13/04/2022	786-0	4	3	77.89	7.59	81.685	₪ 2,650,000	1.0664	₪ 2,825,927	₪ 34,595
16/03/2022	786-0	5	4	108.8	11.53	114.565	₪ 3,345,000	1.0888	₪ 3,641,886	₪ 31,789
02/03/2022	786-0	5	3	108.8	11.53	114.565	₪ 3,240,000	1.0888	₪ 3,527,567	₪ 30,791
שווי מ״ר בנוי בממוצע										₪ 32,303

הערות:

- בוצע התאמה לזמן בהתאם למדד המחירים לדיור מתוך אתר הלמ״ס.
- להלן ניתוח עלויות הבניה, על סמך מחירון דקל המתייחס למחירים, מ-10/20:
  - עלויות הבניה למרפסות הינם 1,410 ₪, בוצעה העמסה למ״ר דירתי.
  - בוצעה העמסת עלות בנייה לחניה תת קרקעית, עלות מ״ר תת קרקעי 2,270 ₪ בתוספת 25% עקיף במכפלת שטח ממוצע לחניה ובהעמסה לשטח דירה ממוצעת.
  - העמסת שטח פיתוח בהתאם לשטח החצר ליח״ד, ביחס לשטח דירה ממוצעת בפרויקט.

עלויות בניה דקל אוקטובר 20	
עלויות בניה	₪ 4,780
מרפסות	₪ 127
פיתוח	₪ 77
סה״כ ביניים	₪ 4,984
עקיף 25%	₪ 6,230
ש״ש 25%	₪ 7,787
חניה תת״ק	₪ 1,798
סה״כ	₪ 9,585
במעוגל	₪ 9,600

להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה:

פרויקט ברחוב החי״ל 35, גו״ח 6145/1686	
שווי בנוי	₪ 32,303
מע״מ 17%	₪ 27,610
יזמות 20%	₪ 23,008
ע. בנייה	₪ 9,600
שווי מ״ר מבונה	₪ 13,408
שווי מ״ר מבונה במעוגל	₪ 13,400

להלן שקלול נתוני שווי מ״ר מבונה:

מקור נתונים	שווי מ״ר מבונה	משקל	שווי מ״ר מבונה מתואם
פרויקט ברחוב רוחמה 36	₪ 12,400	20.00%	₪ 2,480
פרויקט ברחוב אלרואי 39	₪ 14,300	20.00%	₪ 2,860
פרויקט ברחוב החי״ל 35	₪ 13,400	60.00%	₪ 8,040
שווי מ״ר מבונה			₪ 13,380

לאור הסכמת הצדדים, וסמיכות הערכים שהתקבלו בניתוח, אני מקבל את קביעת הצדדים, כי שווי מ״ר מבונה, למועד הקובע, הינו 13,900 ₪.

ערכי שווי למסחר:

שמאי הצדדים מסכימים כי ערכי השווי הינם 20,100 ₪.

בדקתי עסקאות השוואה למסחר ותיק בסביבת הנכס:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	כתובת	שטח רשום	שווי למ"ר
006158-1298-002-00	25/12/2023	700,000	1	שד' ירושלים 22	27	₪ 25,926
006158-0843-005-00	30/11/2022	157,500	0.25	עוזיאל 9	24	₪ 26,250
006158-1223-004-00	13/11/2022	800,000	1	עוזיאל 35	23	₪ 34,783
006158-1229-003-00	08/06/2022	720,000	1	שד' ירושלים 45	24	₪ 30,000
006157-0057-001-00	29/05/2022	150,000	0.25	רוחמה 2	21	₪ 28,571
006158-0993-004-00	10/01/2022	775,000	1	הרא"ה 132	35	₪ 22,143
006158-1223-004-00	14/12/2021	585,000	1	עוזיאל 35	23	₪ 25,435
006158-1678-000-00	17/08/2021	1,900,000	1	שד ירושלים 23	53	₪ 35,849
006158-0955-000-00	04/08/2021	550,000	1	שד ירושלים 53	18	₪ 30,556
שווי מ"ר בנוי בממוצע						₪ 28,835
בניכוי רווח יזמי 20%						₪ 26,213
בניכוי עלויות בניה שחוקות 6,000 ₪						₪ 20,213

לאור האמור, קבלתי את עמדות הצדדים, אני קובע שווי מ"ר מבונה, למסחר 20,100 ₪.

9.1.3.12 מקדם התאמה למיקום- סמיכות לכביש ראשי:

שמאי המבקשים הביא בחשבון, התאמה למיקום, בשיעור של 5% במצב הקודם, ו-3.5% במצב החדש, וזאת בשל חזית חלקה 195 הפונה לרחוב "שדרות בן גוריון".

עסקאות ההשוואה אשר התבססתי עליהם, הינם מפרויקטים ברחוב רוחמה 36, אלרואי 39, והחי"ל 35.

רחוב רוחמה הינו רחוב חד סיטרי, חד כיווני צר, רוחב זכות דרך 10 מ'[15].

רחוב אלרואי הינו רחוב חד סיטרי, חד כיווני צר, רוחב זכות דרך 10 מ'[16].

רחוב החי"ל הינו רחוב חד סיטרי, חד כיווני צר, רוחב זכות דרך כ-8 מ'[17].

מכאן, אני מסיק שעסקאות ההשוואה מתייחסות לנכסים עם חזית לרחובות צרים.

בהתאם לסקר דלפי לשנת 2020, נשאלה מהי ההפחתה בגין דירה חזיתית לכביש ביחס לדירה עורפית, ממוצע התשובות הינם 93%.

[15] בהתאם להיתר בניה 2023212.

[16] בהתאם למדידה מאתר המפות הממשלתי.

[17] בהתאם להיתר בניה 2020211, ברוזטה נרשם 14 מ', אולם במדידה נרשם 7.9 מ'.

בהתאם לכך, אביא בחשבון הפחתה בסיסית, בשיעור של 5%, ליח"ד הסמוכות לציר התנועה הראשי, המהווה עורק תנועה עירוני דו מסלולי ארבע נתיבי עם אי הפרדה. אייחס ההפחתה, למספר הדירות המושפעות מקרבה לכביש, שהינן הדירות החזיתיות בלבד, כפי המופיע בנספח הבינוי.

סה"כ 34 יח"ד מתוך 68 יח"ד מאושרות, כלומר ביחס של 34/68 לדירות החזיתיות[18], לכן ניתן מקדם הפחתה משוקלל של 2.5%.

9.1.3.13 מקדם דיור מכליל:

שמאי המבקשים מביא בחשבון מקדם לדיור מכליל, בשיעור של 90% משווי מ"ר מבונה. שמאי המשיבה מביא בחשבון דיור מכליל בשווי זהה, לשווי מ"ר מבונה, לדירות רגילות.

בהתאם לתקנון התוכנית, דיור מכליל הוגדר כדיור מוגן או דיור בהישג יד לפי דין.

דיור בהישג יד נקבע בחוק התכנון ובניה בהתאם לתוספת השישית לחוק. לא נקבעו הוראות ביחס לאופן שיווקן ושיעור ההנחה שיינתן. אני סבור, כי קונה סביר, היה מביא בחשבון, רמת סיכון גבוהה ביחס לתרומתן הכלכלית, ולפיכך אבחן מקדמי שווי שניתנו בשומות מכריעות, ביחס למקדם ההתאמה משווי למגורים.

רצ"ב החלטות שמאים מכריעים בנושא:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מקדם
יעקב פז	מתחם התחנה המרכזית הישנה, תל אביב	8938/3,4,9	0.3
עומר סרחאן	שדרות רוטשילד 53 פינת רחוב בצלאל יפה 12, תל אביב	7454/15	0.8
אבישי זיו	דרך שלמה 46-48, פינת רחוב הרא"ש 1,3,5,7 ו-9, רחוב רבנו חננאל 7-9, תל אביב	7052/57	0.3
גבע בלטר	הרצל פינת שד' תש"ח, ראשון לציון	3924/19,20	0.7
יגאל יוסף	דבורה הנביאה 126, תל אביב	6338/59	0.6
עומר סרחאן	דרך שלמה 44, תל אביב	7052/56	0.80
אייל יצחקי	משה דיין 34, תל אביב	7423/2,3,4	0.66
עומר סרחאן	הגר"א 33,35,68,70,72, תל אביב	6977/18,19,198,215,245	0.8

[18] קבלתי את הפנייתו של שמאי המבקשים לנספח הבינוי של תוכנית רג/1528.

בנוסף, אבחן מקדמי התאמה שניתנו בייחס לדיור מוגן:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	מקדם
יעקב פז	אריאל שרון 12, גבעתיים	7105/168	0.7
שמואל רוזנברג	שפע טל גבעתיים	7105/135	0.7
לילך בן פורת	שומרי אומנים 11, ירושלים	30088/290,271,274	0.85

למרות שמדובר במקדמי שווי נמוכים, קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר הביא בחשבון הפחתה של 10%.

יצוין כי לא קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי דיור מכליל מביא לתוספת שימושים. דיור מכליל, נקבע בהתאם להוראות התוכנית, בהיקף של 40% מסך יחידות הדיור.

באשר לטענה של שמאי המשיבה, כי דיור מכליל מהווה דירות קטנות של כ-65 מ״ר, על כן קיימת תוספת לשווי. אשיב, כי בפרויקט ברחוב רוחמה 36, שטח דירה ממוצעת כ-70 מ״ר, בפרויקט ברחוב החי״ל 35, שטח דירה ממוצעת 93 מ״ר ובפרויקט ברחוב אלרואי 39 שטח דירה ממוצעת 70 מ״ר. על כן, בתחשיב השווי, הבאתי בחשבון את העסקאות, ברחוב רוחמה 36 ואלרואי 39, במשקל של 40% (כמשקל הדיור המכליל במגרש), והעסקאות ברחוב החי״ל 35 במשקל של 60%.

9.1.3.14 מקדם התאמה למגורים מעל מסחר:

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדמי התאמה בגין מגורים מעל מסחר, בשיעור של 93%. שמאי המשיבה סבור, שאין להביא בחשבון מקדם זה. כמו כן, בדק את השומות המכריעות והגיע למסקנה, כי יחס מגורים למסחר במקרה דנן, אינו מצדיק הפחתה.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים. הנני סבור כי בייעוד מגורים מעל מסחר, קיימת תוספת של נפח התנועה, כמו כן, קיים פוטנציאל, למטרד של ריח ורעש, אשר מצדיקים הפחתה בגין כך.

להצלבה בחנתי שומות מכריעות, בהם קיימים שטחי מסחר, בהיקף שטחים הדומה למקרה דנן, בהיקף של כ-300 מ״ר:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שיעור הפחתה	שטח עיקרי למגורים	שטח מסחר	יחס מגורים למסחר
יגאל יוסף	קריית אונו	6496/380,382	0.01	11,473.79	274	41.88
דוד דדון	עוזיאל 84,86, תל יהודה, רמת גן	6157/649-650	0.96	4,740.00	360	13.17

- בשומתי בגו״ח 7154/174 הובא בחשבון מקדם מגורים, מעל מסחר בסך של 5% ולמחצית המגרש 2.5% (מגורים מעל מסחר בהיקף של כ-260 מ״ר, יחס מגורים למסחר כ-20%).

- בשומתי בגו"ח 6021/283 ברחוב ההסתדרות/דניה וחנקין, בחולון, הובא בחשבון, מקדם עירוב שימושים, בשיעור של 5%. מקדם זה משקלל עירוב שימושים הכולל, מבני ציבור ומגורים, מעל מסחר, בהיקף של 424 מ"ר. יחס מגורים למסחר כ-34%.

בהתאם לסקר דלפי לשנת 2020, נשאלה מהי ההפחתה בגין מגורים מעל מסחר, ממוצע התשובות הינם 91%.

לאור האמור, ולאור העובדה כי מדובר בשטח מסחרי מצומצם, בהיקף של כ-300 מ"ר (כ-240 מ"ר עיקרי), אביא בחשבון, הפחתה של 5%, אולם בדומה ליחס שנקבע בשומת המבקשים, ביחס של 48/68 לדירות החזיתיות[19], מקדם הפחתה משוקלל של 3.5%.

9.1.3.15 מקדם התאמה למושעא ודחיה:

שמאי המבקשים מביא בחשבון הפחתה למושעא, במצב החדש בשיעור של 0.8 ודחייה ל-7 שנים.

שמאי המשיבה, הביא בחשבון דחיה בשנה, לשם הסדרה והוצאת היתר בניה, ודחייה נוספת, להכנת תוכנית מפורטת, לצורך איחוד וחלוקה ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי ל-4 שנים. בנוסף, בתחשיבו הביא כתוספת את שימוש הביניים לתקופה של חצי שנה.

באשר לדחייה, אני מקבל את עמדות הצדדים, כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות, וזאת בשל המורכבות הרבה למימוש, לרבות תכנון וביצוע המטלות הציבוריות.

במקרה דנן, הובא בחשבון תרחיש, של הריסה ובניה מחדש, בהתאם להוראות התוכנית סעיף 6.10 שם נקבעו תנאים רבים:

1. עמידה בהוראות בנושא בניה ירוקה.
2. הכנסת נספח סביבתי.
3. אישור תוכנית מפורטת לתנועה וחניה.
4. הכנת תוכנית עיצוב הכוללת אדריכלות.
5. אישור תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית והריסת המבנים הקיימים. כאשר כל אחד מתאי השטח 500,501,502,503 יוכל לקדם תוכנית ללא תלות במתחמים האחרים.
6. הכנת תוכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו.
7. תיאום עם נת"ע.
8. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד
9. אישור תוכנית לניהול נגר עילי.

[19] קבלתי את הפנייתו של שמאי המבקשים, לנספח הבינוי של תוכנית רג/1528, לפיו מבנה אחד, מתוך שלושה מבנים, ייבנה בחזית האחורית, של המגרש, כאשר כל מבנה יהיה בן 5 קומות, ובכל קומה 4 דירות, על כן 20 דירות תהיינה ללא חזית מסחרית.

מאחר וניתן לקדם תוכנית איחוד וחלוקה נקודתית, המתייחסת לתא שטח 503 (הכוללות את חלקות 194, 195, 198 ו-199). הנני סבור, כי נכון להביא בחשבון דחייה, של 7 שנים בריבית 6%, כבשומת המבקשים, אשר מגלמת את היטל ההשבחה, לאחר אישור התוכנית המפורטת באיחוד וחלוקה ולאחר הקצאת הזכויות מכוחה.

להצלבה בסוגיה זו, בשומה מכרעת של מר אלי כהן בגו"ח 6233/33 במתחם תל השומר, הובאה בחשבון דחיה של 5 שנים, בריבית 6% ובנוסף, ניתן מקדם הפחתה למושעא, סה"כ ההפחתה בשומתו הינה בשיעור של כ-0.647.

בנוסף לכך, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי יש להביא בחשבון, שימוש ביניים בתקופת הדחייה.

אביא בחשבון דמי שכירות בהתאם לחוזה שכירות, נספח לחוזה המכר של הנכס כפי שהוצג לי, שם נקבעו דמי שכירות, לתקופה של שנה מיום 1/9/2023 ועד ליום 31/8/2024 בסכום של 5,700 ₪.

דמי שכירות שנתיים	68,400	₪
מהוון ל-7 שנים בריבית 3%	426,151	₪

יובהר, כי לא קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, אשר חישב דמי שכירות לכל החלקות, כאשר ישנן דירות שונות, בשטחים שונים, בתעריף אחיד, של דמ"ש בגובה של 5,000 ₪.

עוד יובהר, כי לא קבלתי, את עמדת שמאי המשיבה, אשר הביא בחשבון דמי שכירות לתקופה של חצי שנה. דמי השכירות ישולמו, עד אשר תאושר התוכנית המפורטת, המחויבת בהוראות התוכנית.

9.1.3.16 הפחתה בגין מושאע:

מקדם ההפחתה למושאע, מגלם למעשה את הדחייה הטבעית, הנובעת מעצם ריבוי בעלים במגרש, אשר מצריך את שיתוף הפעולה ו/או קבלת אישורם לצורך קידום הליכי רישוי.

תוכנית רג/1528, מאחדת את חלקות 194, 195, 198, ו-199 לכדי תא שטח 503.

כך שבמצב הקודם, החלקה הנכנסת, הייתה בבעלות 4 בעלים שונים, אשר קידמו בנייה ואף הגישו בקשה להיתר, וכעת תא שטח 503 איחד חלקות רשומות ואיחד בעלים נוספים, בתא השטח התכנוני החדש, כך שהזכויות בו, הינם בשותפות, עם בעלי זכויות ב-3 חלקות נוספות אחרות, הכוללות בעלים נוספים שונים.

הגדלת השותפות עם "שחקנים חדשים" תקשה על מימוש זכויות הבניה בתוכנית.

טענה זו מתחזקת, לאחר המצאת, הסכם שיתוף, ע"י שמאי המבקשים, אשר נחתם בין הבעלים בחלקה 6157/195 ומוכיחה כי במצב הקודם, בעלי הזכויות הגיעו להסכמות.

בשומתו של מר אלי כהן בגו"ח 6233/33 במתחם תל השומר, הובאה בחשבון דחיה של 5 שנים ובנוסף מקדם מושעא בשיעור של 0.9.

לאור האמור, אביא בחשבון בנוסף לדחייה, מקדם הפחתה בגין מושעא בשיעור של 0.85. (סה"כ הפחתה 0.6).

9.1.3.17 התייחסות לטענות שהתקבלו לאחר הדיון ביום 21/10/2024:

ביום 21/10/2024, התייחס מר אייל תור לסוגיות הבאות:

- לטענה כי לאור מלחמת חרבות ברזל ולאור המצב הביטחוני, ייבנו בזמן הקרוב ממ"דים רבים, מה שמחזק את הטענה שהבעלים לא ירצו בקרוב להחליף את הדירה הנוכחית לדירה בבית קומות.
- טענה נוספת הינה, שלפי תב"ע קודמת, ניתן היה להרחיב את הדירות הקיימות ל-150 מ"ר. מיום אישור התוכנית, נמנעה היכולת להרחיב את הדירות בתקופת הביניים, שיכולה לקחת 15-20 שנה. מתבקש להביא נתון זה בחשבון. עוד המציאו בעלי הזכויות צילום של ממ"ד הנמצא בבניה.

לאחר שבחנתי הסוגייה להלן התייחסותי:

בהתאם לדין, היטל השבחה נבחן ליום קובע בסמוך לפני ובסמוך לאחר, אישור התוכנית. על כן, אין להביא בחשבון גורמים עתידיים נוספים, שלא היו ידועים ביום אישור התוכנית, לרבות פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", והצורך לבנות ממ"דים או אי מימוש זכויות התוכנית, שהינה בחירה סובייקטיבית. בנוסף לכך, נטען, שהיה ניתן להרחיב את הדירות, טענה זו אינה תואמת את עמדת שמאי המבקשים, אשר במצב הקודם, הביא בחשבון **<u>הריסה ובניה על בסיס כלל זכויות הבניה המאושרות</u>**. טענת הנישום, בדבר תוספת זכויות על הקיים אינה עולה בקנה אחד, עם חוו"ד של ב"כ שמאי המבקשים, ולפיו, בהתאם לעיקרון השימוש היעיל והטוב, שנבדק ע"י שמאי המשיבה, ולא הופרך ע"י שמאי המבקשת, **הינו כי השימוש היעיל והטוב הינו קרקע ריקה ופנויה**. לאור האמור, לא קבלתי את טענת המבקשים שכן מדובר בטענה חדשה שלא נטענה בחוו"ד המבקשים. כתימוכין להכרעתי, אפנה להחלטה בערר קטה אחזקות[20] המתייחסת לסוגיה של, "מקצה שיפורים", של שומת ועדה, בהליך ערעור אצל השמאי המכריע. כאמור, במקרה דכאן, שומת המבקשים התייחסה לסוגיה, באופן שונה מטענות אלו, שהובאו לאחר הדיון.

[20] ערר (מרכז) 8005-01-23 קטה אחזקות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל, מיום 25/6/2024.

תחשיב הכרעה: 9.1.3.18

מצב קודם				
שטח מגרש				651 מ״ר
שטח הפקעה בחזית לרחוב בן גוריון				75 מ״ר
שטח חלקה 195 נטו במ״ר				576 מ״ר
מהות	שטח	שווי מ״ר מבונה		שטח אקוי׳
עיקרי	696.96 מ״ר	13,900	₪	9,687,744 ₪
ממ״דים	132 מ״ר	13,900	₪	1,834,800 ₪
חדרי גג לפני תוכנית רג/ג/340/21	120 מ״ר	12,510	₪	1,501,200 ₪
סה״כ שווי				13,023,744 ₪
לאחר התאמה למיקום		0.95		12,372,557 ₪
החלק היחסי המשויך לתת חלקה 1 (7/25)		0.28		3,464,316 ₪

מצב חדש							
תיאור	שטח במ״ר	שווי למ״ר		מקדם מיקום בסמוך לכביש ראשי	מקדם מגורים מעל מסחר	סה״כ	
שטח מגורים עיקרי	3,605 מ״ר	13,900	₪	0.975	0.965	47,146,776	₪
ממ״דים מגורים	480 מ״ר	13,900	₪	0.975	0.965	6,277,518	₪
עיקרי דיור מכליל	1,755 מ״ר	12,510	₪	0.975	0.965	20,656,958	₪
ממ״ד דיור מכליל	324 מ״ר	12,510	₪	0.975	0.965	3,813,592	₪
שטח מסחר כולל שירות	300 מ״ר	20,100	₪	1	1	6,030,000	₪
חדרי יציאה לגג	480 מ״ר	13,900	₪	0.975	0.965	6,277,518	₪
שווי מצב חדש לפני התאמות						90,202,362	₪
עלויות הריסה ופינוי 1,635.97 מ״ר בעלות של 350 ₪ למ״ר						-572,590	₪
עלות בניה מבנה ציבור 300 מ״ר בעלות של 5,850 ₪						-1,755,000	₪
שווי קרקע בניכוי עלויות						87,874,772	₪
דחיה למימוש התוכנית לרבות הכנת תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה (I=6%,N=7)						58,441,742	₪
מושאע בשיעור 85%						49,675,481	₪
החלק היחסי תת חלקה 195 בתא שטח 503- 25%						12,418,870	₪
החלק המשויך לתת חלקה 1 בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף- 28%						3,477,284	₪
דמי שכירות בתקופת הביניים						426,151	₪
שווי מצב חדש לאחר התאמות						3,903,435	₪
השבחה						439,119	₪
היטל השבחה						219,560	₪

הערה:

- קבלתי את הסכמת הצדדים, כי החלק היחסי של חלקה 195 הוא 25%.
- הצדדים הביאו בחשבון 40 מ״ר חדר גג ל-3 יחידות דיור בכל חלקה, קבלתי הסכמתם.
- שמאי המבקשים שייך 11 ממ״דים לחלקה 195, בעוד ששמאי המשיבה חייב לפי ממוצע של 11 ממ״דים לחלקה, על כן, אני מקבל את הסכמתם בסוגייה זו, כי במצב הקודם יובא בחשבון 11 ממ״דים.
- הובא בחשבון עלויות הריסה בהתאם להסכמת הצדדים.
- הובא בחשבון עלויות הקמת מבנה ציבור בהתאם להסכמת הצדדים.

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה, של תוכנית, רג/1528, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רג/1528- 506-0592766	26/11/2022	₪ 439,119	₪ 219,560

<u>הערות:</u>

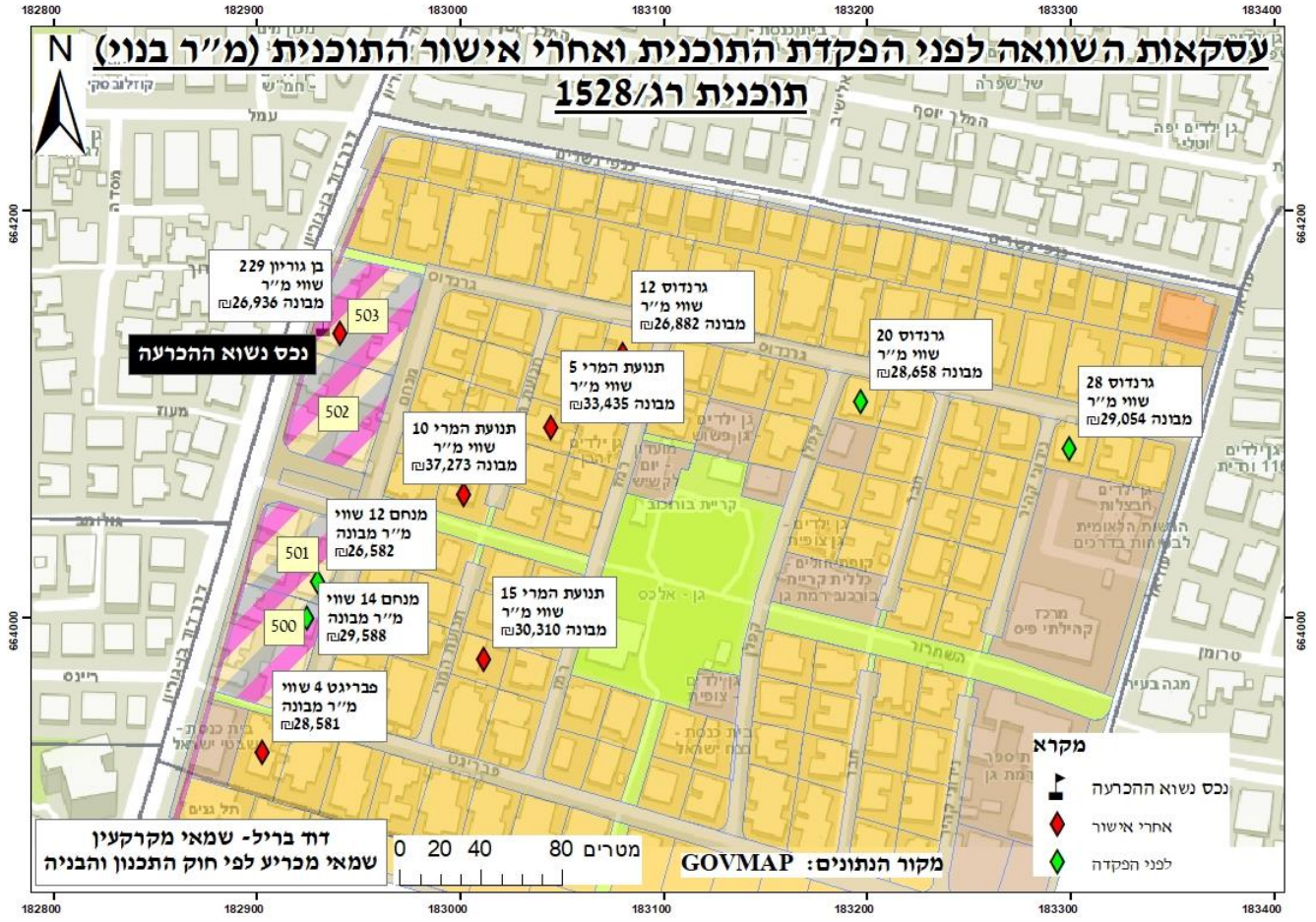
היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים[21].

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

[21] קבלתי את עמדות הצדדים אשר לא חייבו היטל השבחה בגין תוכנית רג/מק/340/ג/3/2.

נספח 1 עסקאות השוואה לפני ואחרי הפקדת התוכנית:

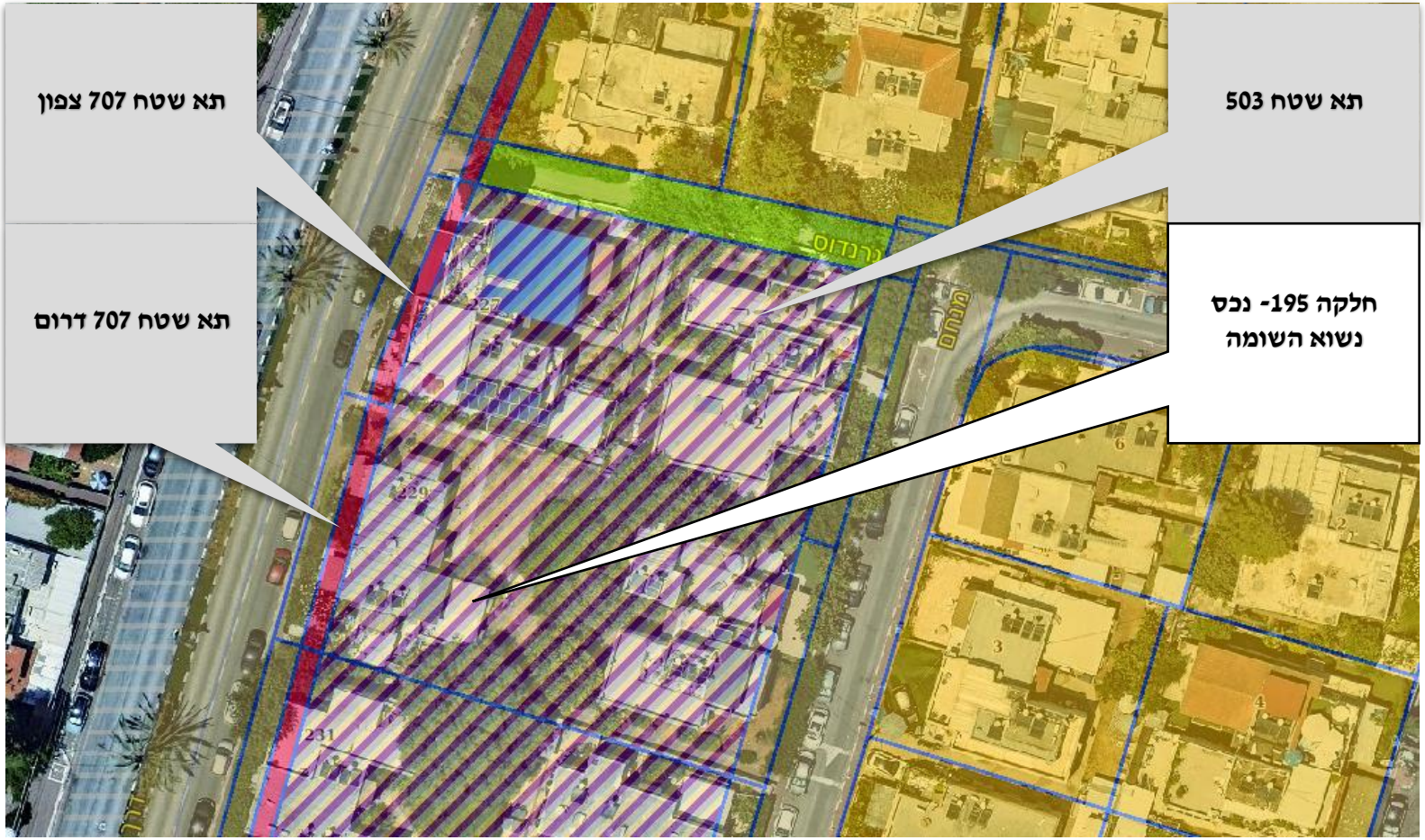


אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

נספח 2 צילום שטחים מדפי מידע תכנוניים- מקור הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן:

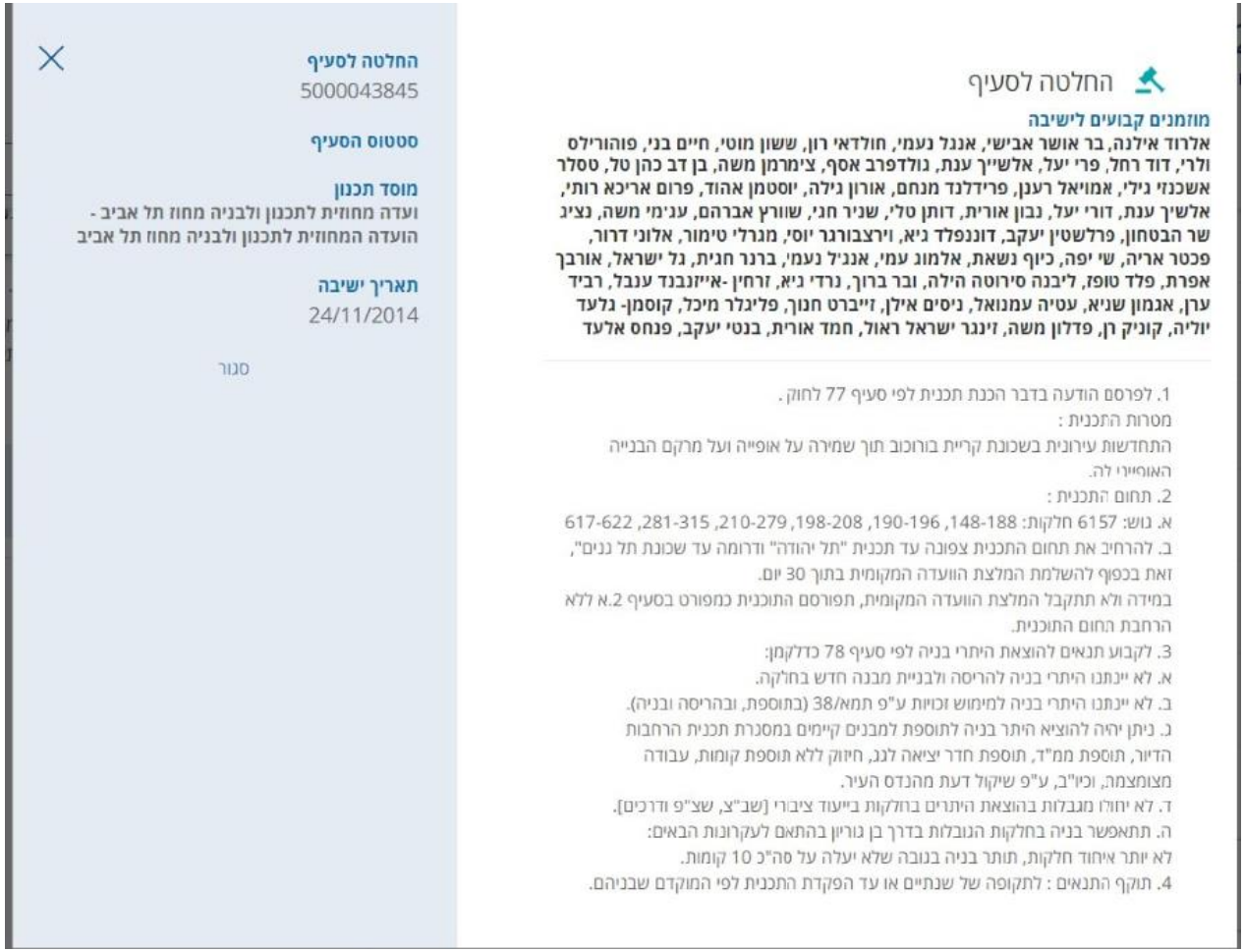
תא שטח 503	**הועדה המקומית תכנון ובניה – רמת גן** **טופס מידע לפי סעיף 119א'** **חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965** תאריך : 18/08/2024 **המידע המוצג בדף זה הינו כללי, לא מוסמך, לידיעה בלבד ואינו מתאים לשמש אסמכתא תקפה לכל עניין שהוא ולכל הליך על פי דין. עיריית רמת גן לא תישא בכל אחריות שהיא, מכל מין ומכל סוג שהוא, בגין הסתמכות על המידע המוצג בדף זה.** **לקבלת מידע תכנוני מעודכן, רשמי ותקף, יש לפנות למחלקת תכנון - מדור מידע לציבור.** **לכבוד ה"ה:** **כתובת המבקש:** **טלפון:** **כתובת הנכס עליו מבוקש המידע:** **רחוב:** דרך בן גוריון **מס' בית:** 227 **גוש:** 6157 **מגרש:** 503 **תב"ע קובעת מגרש:** 506-0592766 **שטח מגרש מחושב גרפית: כ-** 2140 מ"ר
תא שטח 707 (חלק צפוני)	**הועדה המקומית תכנון ובניה – רמת גן** **טופס מידע לפי סעיף 119א'** **חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965** תאריך : 18/08/2024 **המידע המוצג בדף זה הינו כללי, לא מוסמך, לידיעה בלבד ואינו מתאים לשמש אסמכתא תקפה לכל עניין שהוא ולכל הליך על פי דין. עיריית רמת גן לא תישא בכל אחריות שהיא, מכל מין ומכל סוג שהוא, בגין הסתמכות על המידע המוצג בדף זה.** **לקבלת מידע תכנוני מעודכן, רשמי ותקף, יש לפנות למחלקת תכנון - מדור מידע לציבור.** **כתובת הנכס עליו מבוקש המידע:** **רחוב:** דרך בן גוריון **מס' בית:** 227 **גוש:** 6157 **חלק מחלקה:** 194 **שטח רשום של חלקת המקור:** 627 מ"ר **מגרש:** 707 **תב"ע קובעת מגרש:** 506-0592766 **שטח מגרש מחושב גרפית: כ-** 48 מ"ר

תא שטח 707 ב'	 **הועדה המקומית תכנון ובניה – רמת גן** **טופס מידע לפי סעיף 119א'** **חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965** תאריך : 18/08/2024 **המידע המוצג בדף זה הינו כללי, לא מוסמך, לידיעה בלבד ואינו מתאים לשמש אסמכתא תקפה לכל עניין שהוא ולכל הליך על פי דין. עיריית רמת גן לא תישא בכל אחריות שהיא, מכל מין ומכל סוג שהוא, בגין הסתמכות על המידע המוצג בדף זה.** **לקבלת מידע תכנוני מעודכן, רשמי ותקף, יש לפנות למחלקת תכנון - מדור מידע לציבור.** **כתובת הנכס עליו מבוקש המידע:** **רחוב:** דרך בן גוריון **מס' בית:** 229 **גוש:** 6157 **חלק מחלקה:** 195 **שטח רשום של חלקת המקור:** 651 מ"ר **מגרש:** 707 **תב"ע קובעת מגרש:** 506-0592766 **שטח מגרש מחושב גרפית: כ-** 57 מ"ר



אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

נספח 3 הודעה על הכנת תוכנית והטלת מגבלות מכוח סעיפים 77 ו 78 לחוק התו"ב



החלטה לסעיף

מוזמנים קבועים לישיבה

אלרוד אילנה, בר אושר אבישי, אנגל נעמי, חולדאי רון, ששון מוטי, חיים בני, פוהורילס ולרי, דוד רחל, פרי יעל, אלשייך ענת, גולדפרב אסף, צימרמן משה, בן דב כהן טל, טסלר אשכנזי גילי, אמויאל רענן, פרידלנד מנחם, אורון גילה, יוסטמן אהוד, פרום אריכא רותי, אלשיך ענת, דורי יעל, נבון אורית, דותן טלי, שניר חני, שוורץ אברהם, ענימי משה, נציג שר הבטחון, פרלשטין יעקב, דוננפלד ניא, וירצבורגר יוסי, מנרלי טימור, אלוני דרור, פכטר אריה, שי יפה, כיוף נשאת, אלמוג עמי, אנג'ל נעמי, ברנר חנית, גל ישראל, אורבך אפרת, פלד טופז, ליבנה סירוטה הילה, ובר ברוך, נרדי ניא, זרחין -אייזנבנד ענבל, רביד ערן, אגמון שניא, עטיה עמנואל, ניסים אילן, זייברט חנוך, פליגלר מיכל, קוסמן- נלעד יוליה, קוניק רן, פדלון משה, זינגר ישראל ראול, חמד אורית, בנטי יעקב, פנחס אלעד

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק.
מטרות התכנית:
התחדשות עירונית בשכונת קריית בורוכוב תוך שמירה על אופייה ועל מרקם הבנייה האופייני לה.
2. תחום התכנית:
א. גוש: 6157 חלקות: 188-148, 196-190, 208-198, 279-210, 315-281, 622-617
ב. להרחיב את תחום התכנית צפונה עד תכנית "תל יהודה" ודרומה עד שכונת תל ננים", זאת בכפוף להשלמת המלצת הוועדה המקומית בתוך 30 יום.
במידה ולא תתקבל המלצת הוועדה המקומית, תפורסם התוכנית כמפורט בסעיף 2.א ללא הרחבת התחום התוכנית.
3. לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:
א. לא יינתנו היתרי בניה להריסה ולבניית מבנה חדש בחלקה.
ב. לא יינתנו היתרי בניה למימוש זכויות ע"פ תמא/38 (בתוספת, ובהריסה ובניה).
ג. ניתן יהיה להוציא היתר בניה לתוספת למבנים קיימים במסגרת תכנית הרחבות הדיור, תוספת ממ"ד, תוספת חדר יציאה לגג, חיזוק ללא תוספת קומות, עבודה מצומצמה, וכיו"ב, ע"פ שיקול דעת מהנדס העיר.
ד. לא יחולו מגבלות בהוצאת היתרים בחלקות בייעוד ציבורי [שב"צ, שצ"פ ודרכים].
ה. תתאפשר בניה בחלקות הנובלות בדרך בן גוריון בהתאם לעקרונות הבאים:
לא יותר איחוד חלקות, תותר בניה בנובה שלא יעלה על סה"כ 10 קומות.
4. תוקף התנאים: לתקופה של שנתיים או עד הפקדת התכנית לפי המוקדם שבניהם.

החלטה לסעיף
5000043845

סטטוס הסעיף

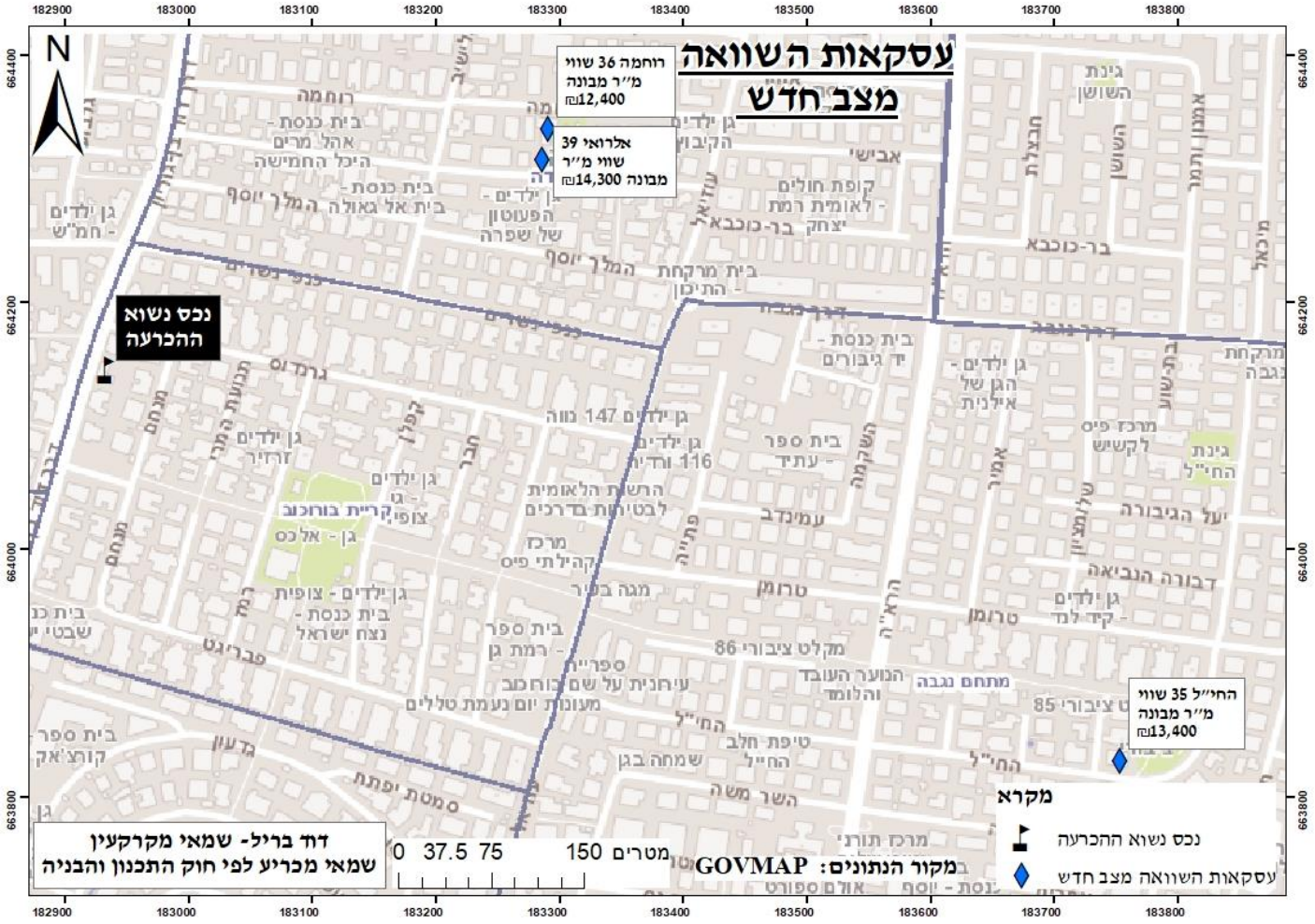
מוסד תכנון
ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב

תאריך ישיבה
24/11/2014

סגור

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

נספח 4 עסקאות השוואה מצב חדש:



אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il