גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א I6777886 טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 12/7/2020
מס' תיק-פניה 526-2724-2019

לכבוד,

תמיר נדל"ן בע"מ – המבקש
באמצעות דרור בר לב – שמאי מקרקעין
דוא"ל: dror.barlev@gmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן – המשיבה
באמצעות ניצה המאירי – שמאית מקרקעין
דוא"ל: nitza.hameiri@gmail.com

שומה מכרעת
גוש 6182 חלקה 24
רחוב אבנר מאיר 4
רמת גן

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת גם הקלות.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 29/6/2020.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

מהות ההשבחה	מועד קובע
רג/340	11/01/1980
רג/340/ג	29/08/1980
רג/340/ג/11	19/02/2001
רג/340/ג/19	12/12/2005
רג/340/ג/15	03/03/2006
הקלות	18/02/2018

4. <u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

ביום 18/3/2020 נערך דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקש:</u>

- חוות דעת השמאי דרור ברלב מיום 25/12/2019.
- תכנית בקשה להיתר מס' 2015522 (המימוש הנדון).
- העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 4/9/2019.
- פרוטוקול ועדת המשנה לתו"ב – ישיבה מס' 2018004 מיום 18/2/2018 (אישור הבקשה להיתר הנדונה).
- החלטת ועדת רשות רישוי לתו"ב בישיבה מס' 2019008 מיום 20/3/2019 (הארכת תוקף להחלטה מיום 18/2/2018 הר"מ).
- הסכמים להזמנת מתקני חניה - בפרויקט ברחוב גורדון 30, ת"א מיום 27/5/2019 ובפרויקט ברחוב הארי' 3, רמת גן מיום 10/9/2017.
- הערות לסיכום הדיון מיום 25/3/2020.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאית ניצה המאירי מיום 18/9/2019.
- מכתב תגובה לשומת המבקש מיום 10/1/2020.
- הערות לסיכום הדיון מיום 25/3/2020.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	6182.
חלקה:	24.
שטח החלקה הרשום:	508 מ"ר.
שטח החלקה נטו[1]:	472 מ"ר.
כתובת:	רחוב אבנר מאיר 4, רמת גן.
סוג הנכס:	בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית המתוכנן להריסה ובנייה מחדש במסגרת תמ"א 38 ותכניות נוספות.

[1] כנקוב בתכנית הבקשה להיתר (בהפחתת שטח ההפקעה המיועד להרחבת דרך לפי תכנית רג/340).

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו בניין מגורים וותיק בן 2 קומת מעל קומת קרקע חלקית הממוקם ברחוב אבנר מאיר 4, רמת גן וידוע כחלקה 24 בגוש 6182 בשטח רשום 508 מ״ר.

רחוב אבנר מאיר הינו רחוב ללא מוצא המסתעף דרומה מרחוב פנחס רוטנברג.

צורת החלקה דמוית מלבן עם חזית מזרחית לרחוב אבנר מאיר באורך כ- 18 מ׳ ועומקה הממוצע כ- 28 מ׳ כאשר על פי תכנית רג/340 סומן שטח להפקעה בתחום החלקה, ברוחב 2 מ׳ לכיוון מזרח ושטח המגרש נטו לפיכך הינו כ- 472 מ״ר[2].

סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים וותיקים בני 4 – 3 קומות לצד בניינים חדישים בני עד 10 קומות.

בסביבת הנכס מס׳ מבני ציבור, ביניהם גן ילדים, מרכז קהילתי, וגינת משחקים ציבורית.

במועד הביקור נמצא כי טרם הוחל בעבודות ההריסה והבניה החדשה ובשטח החלקה קיים כאמור בניין מגורים וותיק ללא מעלית בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית ובו 8 יח״ד.

הפיתוח העירוני בסביבה מלא.

במסגרת המימוש הנדון, מיועד הבניין להריסה ובמקומו ייבנה בניין מגורים בו 23 יח״ד ב- 7 קומות + קומת גג, מעל קומת קרקע.

7. <u>מצב תכנוני</u>

7.1. <u>תכנית רג/222</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1199 מתאריך 22/8/1965.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור ״מגורים ב״ עם זכויות בניה כדלקמן:

אחוזי בניה: 25% לקומה.

מס׳ קומות: 3 מעל קומת עמודים מפולשת.

שטח מגרש מינימלי: 500 מ״ר.

מס׳ יח״ד במגרש מינימלי: 6 יח״ד.

שטח חדר המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל באחוזי הבניה.

[2] המידות בהתבסס על תכנית הבקשה להיתר הנדונה.

7.2. <u>תכנית רג/340</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2591 מתאריך 27/12/1979.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור "מגורים ב'" למעט רצועת קרקע בחזית החלקה המיועדת להפקעה להרחבת דרך[3].

להלן זכויות הבניה לאזור מגורים ב':

האזור	שטח מגרש מינ'	אחוזי בניה מקס'			מספר דירות למגרש מינ'	מרווחים מינ'		מספר הקומות	
		קומה א'	קומה נוספת עליונה	מרפסת לכל קומה		צדדי	אחורי	בחזית	בעורף
מגורים ב' - קומה א' מפולשת	500 מ"ר	25%	25%	8%	6 דירות	ראה בס' 117(א)1[4]	5 מ'	3 קומות מעל ק' מפולשת	
מגורים ב' - קומה א' חלקית		13.5%	27%	8%	5 דירות			שתי קומות מעל ק.עמודים	3 קומות

- שטח הנספחים אינו נכלל בחישוב אחוזי הבניה. כמו כן, שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על האחוז המותר.
- למרות האמור לעיל, מבנה עזר בתחום יחידת דיור ייכלל בחישוב אחוזי הבניה.
- באזורי מגורים ב' ו-ג' בבניינים בני 3-4 קומות מעל ק"ע, תהיה הוועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה. התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה הקומה.

7.3. <u>תכנית רג/340/ג</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2651 מתאריך 14/08/1980.

תכנית שינוי לתכנית רג/340 הר"מ ולפיה באזור מגורים ב' עודכנו זכויות הבניה על פי החלופות כלהלן:

קומה א' מפולשת - 35% לקומה X 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

קומה א' חלקית - 20% בקומה א' ו- 35% בכל אחת מהקומות הנוספות כאשר בחזית 2 קומות מעל קומת עמודים חלקית ובעורף 3 קומות.

שטח המרפסות, כלולות בשטח הכולל של הבניין.

סעיף אחוזי עידוד בתכנית רג/340 בטל.

לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון בין השאר, שטחים של:

- עליות וחדרי יציאה לגג.
- שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל ק.עמודים מפולשת ועד בכלל (סעיף 6ב).
- שטחי שירות (כמפורט בתכנית) וחנייה בקומת עמודים מפולשת או בקומת מרתף.
- מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.
- מרתפים שאושרו לפי תכנית זו.

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

- ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר.
- ביח"ד ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר.

[3] על פי תכנית הבקשה להיתר שטח המגרש נטו לאחר ההפקעה הינו 472 מ"ר.

[4] סעיף 117(א)1: רוחב מגרש עד 18 מ' - מרווח צדדי 3 מ', רוחב מגרש 18-20 מ' - מרווח צדדי בין 3-4 מ' בהתאמה יחסית, רוחב מגרש מעל 20 מ' - מרווח צדדי 4 מ'

אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה במגרש, תותר באישור מיוחד של הועדה המקומית, הבלטת הבניין מהמרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' וזאת מעל קומת הכניסה.

עליות גג וחדרי יציאה גג:

השטח המקס' שיורשה לבניה ושימוש הדיירים יהיה בשיעור 75% משטח הגג.

העלייה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג.

השטח הסגור בקירות מעל פתח העלייה לגג לא יעלה על 12 מ"ר לדירה בקומה האחרונה.

בבניינים קיימים בני שתי קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת המסווגים באזורי מגורים ב' ו-ג' בתכנית רג/340, תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשיפור המגורים לשטח רצפות כולל עד 40% משטח החלקה.

7.4. <u>תכנית רג/340/ג/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3181 מתאריך 29/03/1985.

מטרת התכנית לקבוע הוראות לבניה על גגות בתי מגורים.

התכנית קובעת, בין השאר, את ההוראות הבאות:

- ניתן לבנות חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות עד 4 מ"ר.
- השטח הכולל של הרכוש המשותף על הגג לא יפחת מ- 25% משטח הגג כולו, כולל גגות חדרי היציאה לגג.
- 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', מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ-1.2 מ'.

7.5. <u>תכנית רג/340/ג/3</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4047 מתאריך 08/10/1992.

מטרת התכנית לקבוע הוראות לבניית מרתפים כשטחי שירות באזורי התכנון השונים.

לעניין הנכס הנדון, קובעת התכנית , בין השאר, את ההוראות הבאות (אזור מגורים שלא בצפיפות נמוכה):

ניתן להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד'. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

גובה מרתף האחסנה לא יעלה על 2.2 מ'.

גובה מרתף חניה לא יעלה על 2.2 מ'.

הועדה המקומית רשאית לאשר הגדלת המרתף עד גבולות המגרש לצרכי חניה וגישה לחניה.

7.6. <u>תכנית רג/מק/340/ג/6</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4413 מתאריך 28/05/1996.

התכנית קובעת בין השאר, כי גודל מגרש מינימלי באזור מגורים ב' יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינ' - 450 מ"ר.

7.7. <u>תכנית רג/מק/340/ג/9</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4451 מתאריך 24/10/1996.

מטרת התכנית לשנות את הצפיפות באזורי מגורים ב' ו-ג' בהם קיים בניין להריסה, ולקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית (תכנית רג/340/ג) כולל כל ההקלות.

כמו כן, הוועדה רשאית במגרשים באזורים ב' ו-ג' בהם צפיפות היח"ד לא אחידה בקומה העליונה, להשלים מס' יח"ד להשלמה אחידה, בהתאם לזכויות המותרות עפ"י תכנית רג/340/ג כולל כל ההקלות.

7.8. <u>תכנית רג/מק/340/ג/11</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4957 מתאריך 04/02/2001.

להלן תמצית מטרות התכנית והוראותיה:

- לאפשר בנית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות עפ"י תכנית רג/340/ג.
- לשנות את גובה הבניינים המותרים באזורים ב' ו- ג' ברחובות שבהם רוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר ולאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל הקומות שנקבעו בתכנית רג/340/ג (הערה: במקרה הנדון, רוחב הדרך הינו 12 מ'[5]).
- בבניינים קיימים[6] באזורי מגורים ב' ו-ג' ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין הקומות.
- לשנות את הגובה המותר לקומת עמודים מפולשת מ- 2.20 מ' ל- 3 מ'.
- גובה המבנים על הגג יהיה על פי גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בניין.
- לאפשר את כל ההקלות בזכויות הבניה: 6% לשיפור תנאי הדיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת.

מימוש מטרות התכנית כרוך בעמידה בהוראותיה המפורטות בתקנון, ובין השאר:

- קווי הבניין הצדדיים יהיו מינימום 3.5 מ', הגדלת גובה הבניין תחייב קו בניין צדדי ב- 1/2 מ' נוספים מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתכנית המתאר ולא יותר מ- 4 מ'.
- שטח דירת הגג לא יפחת מ-75 מ"ר עיקרי והשטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.
- הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2 מ' בחזית הבניין ובחזית הצדדית והאחורית 1.5 מ' או על פי שיקול מהנדס העיר.

7.9. <u>תכנית רג/מק/340/ג/17</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5293 מתאריך 29/4/2004.

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר משמרת מים ובין השאר נקבע כי בכל היעודים יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש מגונן או מצופה בחומר מחלחל.

[5] על פי החלטת הועדה לאישור הבקשה להיתר הנדונה.

[6] בתכנית רג/340/ג/1/11 שפורסמה בי.פ 5402 מתאריך 31/05/2005 תוקנה הוראה זו על ידי מחיקת המילה "קיימים".

7.10. <u>תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38</u>

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 5397 מתאריך 18/05/2005.

התכנית מעודדת ביצוע חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ע"י תוספת זכויות בניה בתמורה.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1/1/1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י פטר אותם מתחולתו.

סך תוספת הבניה על פי תכנית זו לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

בסעיף 11 להוראות התכנית ניתן פירוט לאפשרויות תוספת בנייה לצורך הרחבת יחידות דיור ו/או תוספת יחידות דיור בתנאים מסוימים כמפורט בהוראות התכנית.

בסעיף 11.1 פורטו אפשרויות לתוספת יחידות דיור בדרך של סגירה ומילוי הקומה המפולשת, תוספת קומה אחת שלא תחרוג מהיקף הקומה מתחתיה למעט חריגות הנחוצות על פי דרישות קונסטרוקטיביות, תוספת אגף או שילוב של האפשרויות הר"מ.

התוספת תכלול ממ"ד או חדר מחוזק.

בין השאר , נקבע לעניין הקמת אגף נוסף כי אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה <u>מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור</u>. (ההדגשה אינה במקור , ג.ה.).

בסעיף 11.2 פורטו אפשרויות להרחבת דירות קיימות בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר לדירה ובתנאים נוספים כגון הקמת מרחב מוגן וביצוע ההרחבה למלוא גובהו של האגף.

לעניין קווי הבניין נאמר בסעיף קטן א' :

"קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה <u>מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור"</u>. (ההדגשה אינה במקור , ג.ה.).

בסעיף 23 להוראות התכנית נאמר כי במידה ושוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו. בתכנית מפורטת כאמור, ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו או הוראות שונות מהקובע בתכנית זו בעניינים של שטחי בניה, יח"ד, גובה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

7.11. <u>תכנית רג/מק/340/ג/19</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5462 מתאריך 27/11/2005.

התכנית, בין השאר, מבטלת את סעיף 26 לתכנית רג/340/ג וקובעת, כי ניתן יהיה להוסיף שטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992 ולהוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת.

7.12. <u>תכנית רג/340/ג/21</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5480 מתאריך 12/01/2006.

התכנית קובעת בין השאר, הוראות להקמת חדרי יציאה לגג.

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), לפי הקטן.

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

7.13. <u>תכנית רג/340/ג/15</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5495 מתאריך 16/02/2006.

התכנית קובעת הוראות להקמת מחסנים בחלופות שונות ובין השאר, בחלופה המאפשרת בניית מחסן בתוך הדירה בשטח 6 מ״ר לכל יח״ד, אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ״ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר.

7.14. <u>תכנית רג/מק/340/ג/21/א</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5561 מתאריך 30/07/2006.

התכנית מאפשרת בין השאר, ניוד זכויות בניה בין הקומות, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה ושטח דירת מדרון, ללא שינוי בזכויות הבניה המותרות, או בקווי הבניין ובמספר הקומות.

לא ניתן לנייד שטחים עיקריים עבור הרחבת חדרי הגג מעבר למותר לפי תכנית רג/340/ג/21.

7.15. <u>תכנית רג/340/ג/1/3</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5629 מתאריך 15/02/2007.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0) על מנת לאפשר גישה לחנייה וחנייה במרתף.

כמו כן, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.

7.16. <u>תמ״א 38 / 1 / א</u>

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 5704 מתאריך 16/08/2007.

התכנית מרחיבה את הוראות תמ״א 38, מבהירה את היחס בין תכניות מפורטות שקדמו לה לבין הזכויות המוגדרות בה לרבות בנושא עיצוב המבנה ובין השאר מרחיבה את אפשרות השימוש בשטח שנוצר לאחר סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בבניין גם למטרת הרחבת דירות קיימות.

7.17. <u>תכנית רג/מק/340/ג/2/3</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5837 מתאריך 05/08/2008.

מטרת התכנית לשנות את גובה קומות המרתף באזורי מגורים. בהתאם להוראות התכנית, גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 4 מ׳ וגובה קומות המרתף התחתונות לא יעלה על 3.5 מ.

מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין.

7.18. <u>תכנית רג/מק/340/ג/33</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5931 מתאריך 16/03/2009.

מטרת התכנית לקבוע הבלטת הבניין במרווח קדמי ואחורי עד 1.4 מ׳ מעל קומת הכניסה בכל אזורי המגורים (למעט באזורים א׳ ו-א-1), זאת בכפוף להוראות והתנאים המפורטים בהוראות התכנית.

7.19. <u>תמ״א 38 / 2</u>

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 6069 מתאריך 10/03/2010.

התכנית מעניקה אפשרות לביצוע הריסה ובניה מחדש של מבנים הזקוקים לחיזוק כנגד רעידות אדמה ומאפשרת תוספת זכויות בניה בתנאים שונים ובהם התאמה של המבנה החדש לתכניות המפורטות החלות במקום בתוספת זכויות הבניה על פי תכנית זו.

כמו כן מאפשרת התכנית סגירת קומה מפולשת בבניין הזקוק לחיזוק בנוסף להוספת קומה נוספת או אגף נוסף ובנוסף להרחבת הדירות הקיימות.

תוספת הבניה להרחבת הדירות הקיימות מוגבלת ל 25 מ״ר לדירה.

קווי הבניין למבנה חדש לא יחרגו מקווי הבניין על פי התכניות החלות.

קווי הבניין למבנה מורחב יקבעו על פי הוראות התמ״א.

7.20. <u>תכנית רג/מק/340/ג/38</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6101 מתאריך 24/06/2010.

התכנית קובעת, בין השאר, כי יחס הצפיפות באזור מגורים ב' יהיה 6 יח"ד ל- 450 מ"ר.

בכל מקרה שבחישוב מספר יח"ד התקבל חלק של יח"ד שהוא 50% ויותר – יעוגל ליח"ד שלמה.

הגדלת הצפיפות תעשה ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

7.21. <u>תכנית רג/340/ג/30</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6140 מתאריך 07/10/2010.

תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

מטרת התכנית לעודד מימוש תמ"א 38 באמצעות מתן הקלות נוספות על ההקלות הכלולות במסגרת תמ"א 38 ועיקרן תוספת זכויות בניה לקומה נוספת מעבר למותר בתמ"א 38.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- תותר קומה נוספת כתוספת זכויות בניה בהיקף הקומה העליונה בנוסף לקבוע בתמ"א 38.
- תוספת ז"ב יכולה לשמש לבניית יח"ד חדשות, להרחבת יח"ד קיימות בבניין או לשילובן.
- במקרים של הריסת המבנה ובניית מבנה חדש (תמ"א 2/38) ניתן יהיה לנצל גם את הזכויות התקפות מכוח התכנית הבאות: רג/340/ג/15 "מחסנים", רג/מק/340/ג/11 "תוספת 2 קומות", רג/מק/340/ג/1/11 "ניוד זכויות", רג/340/ג/21 ו- רג/מק/340/ג/21/א "גגות".
- תותר סגירת קומה מפולשת ותוספת יח"ד בקומה זו.
- במקרים בהם לא ניתן לנצל את תוספת הזכויות במסגרת קווי הבניין, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית צדדית ו-3 מ' לחזית אחורית. לא תותר חריגה לקו בניין קדמי. תאושר חריגה נוספת באישור מהנדס העיר ותחת תנאים.
- תוקף התכנית הוא ל – 5 שנים מיום אישורה כחוק. בתום 5 שנים מיום אישור התכנית, תתבטל תכנית זו ויחולו הוראות התכניות שהיו בתוקף ערב אישורה, אלא אם כן החליטה הועדה המחוזית על הארכת תוקפה ב – 5 שנים נוספות.

7.22. <u>תכנית רג/מק/340/ג/30/א'</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6251 מתאריך 16/06/2011.

תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

מטרת תכנית זו לתת עידוד נוסף למימוש תמ"א 38, בהמשך לתכנית רג/340/ג/30, זאת באמצעות מתן אפשרות להגדלת מס' יח"ד המותר במגרש, בתנאי ששטח דירה ממוצע יהיה 60 מ"ר, כולל מחסן וממ"ד.

תוקפה של תכנית זו יפה ל- 18 חודשים.

7.23. <u>תמ"א 38 / 3</u>

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 6430 מתאריך 11/06/2012.

התכנית מתירה בין השאר (במסגרת התמריצים לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה) תוספת של 1.5 קומות נוספות מעבר לקומה הנוספת המאושרת בתמ"א 38 ובסה"כ 2.5 קומות טיפוסיות.

במידה ואושרה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14 (תוספת זכויות) על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.

קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

7.24. <u>תכנית רג/מק/340/ג/30/א/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6655 מתאריך 02/09/2013.

התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 ומטרתה בין השאר, להאריך את תוקף הוראותיה של תכנית רג/מק/340/ג/30/א לעיל, במקרה של הריסה ובניה מחדש.

במימוש זכויות מכח תמ"א 38, במקרה של הריסת הבניין והקמתו מחדש תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר כמות יח"ד לפי שיקול דעתה ובתנאי ששטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 60 מ"ר, כולל מחסן וממ"ד אותו ניתן לאשר מכח תכנית רג/340/ג/15.

הוראות התכניות החלות בכל מגרש, הוראות תמ"א 38 והוראות רג/340/ג/30 על תיקוניהן יחולו על תכנית זו, למעט מה ששונה בתכנית זו.

כמו כן, התכנית קובעת כי בהריסה ובניה מחדש תהיה חובה לקביעת חניה תת קרקעית.

תוקף התכנית הינו לשנה אחת ממועד פרסומה ברשומות.

7.25. <u>רישוי (מצב קודם)</u>

מבדיקתי וכפי שנאמר בשומות הצדדים, לא נמצא היתר הבנייה להקמת הבניין הקיים.

7.26. <u>המימוש הנדון - תכנית בקשה להיתר מס׳ 2015522</u>

בקשה להיתר להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה בן 7 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו- 2 מרתפי חניה משותפים עם חלקה 25 (רח׳ אבנר מאיר 2) – סה״כ 23 יח״ד.

להלן טבלת השטחים המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי					שטחי שירות						סה״כ הבניין
	מגורים	מחסן	מרפסת	ממ״ד עיקרי	סה״כ שטח עיקרי	ממ״ד	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	מתקנים מערכות טכניות	קומת עמודים מפולשת	סה״כ שטחי שירות	
מרתף 2							26.91	427.62	25.01		479.54	479.54
מרתף 1							22.73	422.80	27.37		472.90	472.90
קרקע	74.41	12.00		0.56	86.97	24.00	50.61		28.31	74.06	176.98	263.95
ראשונה	159.62	18.00		0.18	177.80	35.68	23.49				59.17	236.97
שניה	159.62	18.00		0.18	177.80	35.68	23.49				59.17	236.97
שלישית	159.62	18.00		0.18	177.80	35.68	23.49				59.17	236.97
רביעית	159.62	18.00		0.18	177.80	35.68	23.49				59.17	236.97
חמישית	159.62	18.00		0.18	177.80	35.68	23.49				59.17	236.97
שישית	159.62	18.00		0.18	177.80	35.68	23.49				59.17	236.97
שביעית	181.50	12.00	21.76		215.26	23.34	20.84				44.18	259.44
גג	156.16	6.00		0.05	162.21	12.00	18.70				30.70	192.91
גג קולטים							12.88				12.88	12.88
סה״כ	1,369.79	138.00	21.76	1.69	1,531.24	273.42	293.61	850.42	80.69	74.06	1,572.20	3,103.44

הבקשה להיתר אושרה בישיבת ועדת המשנה לתו״ב מס׳ 2018004 מתאריך 18/2/2018 לרבות ההקלות הבאות[7]:

- הוספת מרתף חניה לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.
- הגבהת גובה קומות מרתף ל- 5.5 מ׳ לשם התקנת מתקני חניה.
- איחוד מרתף חניה בין 2 חלקות 24 ו- 25.
- ביטול מרפסות שרות כמתחייב בתכנית 340/ג.
- הגבהת גובה קומת קרקע ל- 3.1 מ׳.
- חדירת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב אבנר מאיר.

אושרה הארכת תוקף להחלטה הר״מ, בישיבת רשות הרישוי לתו״ב – ישיבה מס׳ 2019008 מתאריך 20/3/2019.

[7] בנוסף להקלות אלו, אושרו בקשות התואמות לתמ"א 38 כגון תוספת 2.5 קומות והקטנת קווי בניין.

8. <u>מצב משפטי</u>

מעיון בהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 4/9/2019, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 6182.

חלקה: 24.

שטח רשום: 508 מ״ר.

תקנון: מצוי.

החלקה כוללת 8 תתי חלקות (לא כולל הרכוש המשותף) הרשומות על שם בעלים שונים ולהלן החלק ברכוש המשותף של כל אחת מהן:

תת חלקה	1	2	3	4	5	6	7	8
חלק ברכוש המשותף	26/302	34/302	44/302	34/302	43/302	44/302	34/302	43/302

על כל אחת מתתי החלקות מלבד תת חלקה 7, רשומה הערת אזהרה בגין תמ״א 38 לטובת תמיר נדל״ן מתחם אבנר בע״מ.

כמו כן, רשומה הערת אזהרה על הרכוש המשותף לטובת עיריית רמת גן.

9. <u>ההשבחה עפ״י שומות הצדדים</u>[8]

מהות ההשבחה	השבחה עפ״י שמאי המשיבה		השבחה עפ״י שמאי המבקש	
	מועד קובע	השבחה	מועד קובע	השבחה
רג/340/ג	29/08/1980	₪ 5.6	29/08/1980	אין השבחה
רג/מק/340/ג/11	19/02/2001	₪ 46,770	19/02/2001	₪ 27,167
רג/מק/340/ג/19	27/11/2015	₪ 45,408	12/12/2005	₪ 31,986
רג/340/ג/15	03/03/2006	₪ 45,472	03/03/2006	₪ 31,786
הקלות	20/03/2019	₪ 467,500	18/02/2018	אין השבחה

[8] ההשבחה החייבת בהיטל בכל אחד מהמועדים הקובעים (ראה התייחסות לחלק יחסי חייב בהמשך).

10. <u>פירוט עיקרי המחלוקת והכרעה</u>

10.1 <u>כללי - זכויות הבניה החייבות בהיטל בחלוקה למועדים קובעים</u>

10.1.1 <u>עמדת הצדדים</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון בתחשיביהם ניצול זכויות בניה וחלק חייב בהיטל, על פי חלוקה למועדים קובעים, כמפורט להלן (לא כולל השבחה בגין הקלות כמפורט בהמשך):

תכנית	מועד קובע	אחוזי בניה	היקף הזכויות שהובא בחשבון בשומות הצדדים	החלק החייב בהיטל על פי שומות הצדדים[9]
רג/340	11/01/1980	75% + 24% מרפסות	קיימת הסכמת הצדדים לפיה התכנית אינה משביחה (ראה בהמשך)	
רג/340/ג	29/08/1980	105%	בתחשיבי הצדדים הובא בחשבון מלוא זכויות הבניה על פי תכניות אלו	כ- 14.5% על פי החלק ברכוש המשותף של תת חלקה 3 (44/302 חלקים)
רג/340/ג/11	19/02/2001	121% (קיימת מחלוקת לעניין הפחתת שטח מדרגות)		כ- 43% על פי החלק ברכוש המשותף של תתי חלקות 3, 5, 8 (130/302 חלקים)
רג/340/ג/19	12/12/2005[10]	תוספת 48 מ"ר		
רג/340/ג/15	03/03/2006	מחסנים דירתיים: 6 מ"ר ליח"ד	קיימת הסכמת הצדדים לפיה השטחים החייבים בהיטל הינם בסך 90 מ"ר בהתאם לשטחי המחסנים בקומות 1-5 בלבד ("קומות תב"ע" לעמדתם)	

10.1.2 <u>הכרעה</u>

10.1.2.1 <u>בחינת סל זכויות הבניה</u>

המימוש הנדון הינו בקשה להיתר בהתאם לתמ"א 38 ותכניות שהוכנו מכח סעיף 23 להוראותיה ולפיכך, אין מחלוקת כי זכויות הבניה שמקורן בתמ"א 38 פטורות מהיטל.

בפס"ד "אקו-סיטי"[11] נבחנה סוגיית "צביעת הזכויות" לצורך קביעת היקף השטחים הפטור ונפסק, בין השאר, כי ככל שאושרו בהיתר בניה מכח תמ"א 38, זכויות בהיקף העולה על המוקנה על פי תכניות תקפות ("זכויות תב"עיות"), הרי שלאחר ההיתר לא נותרו זכויות בניה תב"עיות אך עם זאת, בעת בחינת ההשבחה, יינתן פטור מלא מכח תמ"א 38 על פי היקף השטחים שבסל זכויות התמ"א.

[9] בהתאם למועדי מימושים קודמים במכר כפי שעולה מהעתק רישום המקרקעין.

[10] בשומת המשיבה נקוב מועד קובע בתאריך 27/11/2005 אך מבדיקתי עולה כי תאריך זה הינו מועד פרסום התכנית לתוקף ברשומות והמועד הקובע לפיכך הינו 12/12/2005 כנקוב בשומת המבקש.

[11] עת"מ 46076-12-16 – הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אקו סיטי אס אל יזמות בניה בע"מ.

בענייננו, סל הזכויות בהתבסס על החלטת הוועדה הינו כלהלן:

מקור הזכויות				זכויות בניה לסל הזכויות
תוספת בגין דירות קיימות המיועדות להריסה		13 מ״ר ליח״ד	8 יח״ד	104.00 מ״ר
שטח קומה מורחבת ללא ממ״דים	201 מ״ר קיים	39 מ״ר תוספת (3 יח״ד)	240.00 מ״ר	
תוספת 2 קומות מורחבות			2 קומות	480.00 מ״ר
תוספת שטח מחצית קומת גג בקיזוז חדר מדרגות		120 מ״ר תוספת	10 מ״ר מדרגות	110.00 מ״ר
תוספת בגין קומת קרקע		240 מ״ר קומה מורחבת	109 מ״ר קיים	131.00 מ״ר
סה״כ סל זכויות תמ״א 38 - זכויות פטורות				**825.00 מ״ר**
זכויות בניה באזור מגורים ב׳		472 מ״ר קרקע	121%	571.12 מ״ר
מחסן 6 מ״ר לכל יח״ד (תכנית ג/15)		6 מ״ר ליח״ד	23 יח״ד	138.00 מ״ר
סה״כ סל זכויות הבניה				**1,534.12 מ״ר**

שטחי המחסנים לפי תכנית ג/15 מסווגים כ״מחסנים״ ולא כשטח עיקרי וניתן לזהות אותם כשטח מסוים בטבלת השטחים ובתשריט הבקשה להיתר כך שניתן להפרידם מהשטח העיקרי לצורך בחינת מקור הזכויות התב״עיות. לאור האמור, ניתן לסכם את סל הזכויות כמפורט להלן:

<u>סיכום סל זכויות הבניה</u>

זכויות שמקורן בתמ״א 38 ופטורות מהיטל	825.00 מ״ר
שטח עיקרי לפי תב״עות	571.12 מ״ר
סה״כ סל הזכויות לשטח עיקרי	1,396.12 מ״ר
שטח מחסנים דירתיים לפי תכנית ג/15	138.00 מ״ר
סה״כ סל הזכויות לרבות שטחי מחסנים	1,534.12 מ״ר

10.1.2.2. <u>השטח העיקרי שאינו פטור</u>

השטח העיקרי המבוקש (ללא מחסנים) הינו 1,393.24 מ״ר ובהפחתת השטח הפטור בסך 825 מ״ר מתקבלת יתרת שטח עיקרי בסך 568.24 מ״ר דהיינו ניצול של 2.88 מ״ר פחות מהניצול המלא של זכויות הבניה התב״עיות עד וכולל תכנית רג/340/ג/19 (זכויות הבניה הינם 121% שהם 571.12 מ״ר) וזאת כאשר הפטור מהיטל מכח תמ״א 38 כאמור- מנוצל במלואו.

10.1.2.3. <u>שטח המחסנים הדירתיים מכח תכנית רג/340/ג/15 החייב בהיטל</u>

סל הזכויות הפטורות כלול במלואו בסל הזכויות לשטח עיקרי והוקנה במלואו כאמור לעיל.

לפיכך, לא נותרו זכויות נוספות הפטורות מהיטל ומשכך יש לחייב בהיטל השבחה את מלוא שטח המחסנים המבוקשים ולא רק בקומות 1-5 כפי שבוצע בשומות הצדדים.

יצוין כי שיטת החישוב בה נקטו שמאי הצדדים הכוללת הענקת פטור לשטח המחסנים בקומות האחרות (שאינן קומות 1-5) מביאה לתוצאה של פטור עודף העולה על הפטור המוקנה לפי תמ"א 38 ולהמחשת מסקנה זו, להלן תחשיב להיקף הפטור שהיה מתקבל במצב זה:

היקף השטח המבוקש העיקרי המבוקש כולל מחסנים	1,531.24 מ"ר
שטח מבוקש לפי תב"עות (ראה לעיל)	568.24 מ"ר
שטח מחסנים מבוקש בקומות 1-5	90.00 מ"ר
יתרה - היקף הפטור שהיה מתקבל על פי גישת הצדדים	873.00 מ"ר
היקף הזכויות הפטורות על פי סל הזכויות כמפורט לעיל	825.00 מ"ר
מסקנה	**פטור עודף**

לסיכום, זכויות הבניה למחסנים בסך 138 מ"ר חייבות בהיטל במלוא שטחן המבוקש.

<u>הערה:</u>

לדעתי, מאחר ומדובר במסלול של הריסה ובניה מחדש, הרי שהמשמעות הינה כי לא ניתן "לצבוע" קומות מסוימות כמבוקשות למימוש לפי תמ"א או לפי תב"ע. כך למשל לא ניתן לקבוע שדווקא שתי הקומות העליונות וקומת הגג החלקית מקורן בתמ"א, כפי שלא ניתן לקבוע שקומות 1-5 מקורן בתב"ע כאשר שטחן העיקרי (ללא מחסנים) מסתכם בכ- 799 מ"ר – שטח גבוה משמעותית מזכויות הבניה מכח התב"עות המסתכמות כאמור בכ- 571 מ"ר בלבד.

עוד ניתן לציין לעניין זה כי השטח העיקרי הכולל של 2 הקומות העליונות אינו תואם ל- 2 הקומות המחושבות בסל הזכויות וכך גם לגבי קומת הקרקע וקומת הגג וזאת כמובן עקב העובדה שסל הזכויות מחושב על פי הקומה בבניין המבוקש להריסה. כמו כן, השטח המבוקש בקומת הגג אינו 50% משטח הקומה שמתחתיה מאחר וכאמור מדובר בסל זכויות.

10.1.2.4. <u>המועד הקובע להשבחה בגין שטח המחסנים</u>

בערר רג/85208/16[12], נבחנה סוגיית היטל ההשבחה בגין זכויות הבניה למחסנים לפי תכנית רג/340/ג/15 שנוספו כתוצאה מתוספת יחידות דיור במסגרת מימוש בהיתר בניה במסלול של הריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38 ברמת גן.

ועדת הערר קבעה כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין המחסנים בהתאם למספר יחידות הדיור שבהיתר כאשר המועד הקובע הינו מועד הוצאת היתר הבניה. באותו מקרה נאמר כי תוצאת האמור היא שאין לפטור את העוררת מתשלום בגין התוספת הנובעת כתוצאה מתוספת יחידות הדיור בפרויקט ההריסה והבניה מחדש.

[12] יורו אפ חיזוק מבנים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן.

בעניינו, במועד הקובע לתכנית רג/340/ג/15 הצפיפות המותרת בהריסה ובניה מחדש[13] הינה 17 יח״ד[14] ולפיכך, לדעתי יש לבחון את ההשבחה בגין תוספת זכויות בניה למחסנים עבור 17 יח״ד ובסה״כ 102 מ״ר למועד הקובע לתכנית הר״מ ואילו ההשבחה בגין יתרת השטח המבוקש כמחסנים בסך 36 מ״ר הנובעת כתוצאה מתוספת יחידות הדיור, תיבחן למועד אישור הבקשה להיתר כפי שנקבע בערר הר״מ.

10.1.2.5. <u>סיכום – זכויות הבניה והחלק החייב בהיטל בכל אחד מהמועדים הקובעים</u>

תכנית	מועד קובע	אחוזי בניה	היקף השטח המנוצל במימוש הנדון	החלק החייב בהיטל השבחה
רג/340	11/01/1980	75% + 24% מרפסות	ניצול מלא של התכניות	מדובר סוגיה משפטית / עובדתית ולפיכך קיבלתי את הסכמת הצדדים כמפורט לעיל
רג/340/ג	29/08/1980	105% (כולל מדרגות - ראה בהמשך)		
רג/340/ג/11	19/02/2001	121% (בכפוף לבחינת הפחתת מדרגות כמפורט בהמשך)		
רג/340/ג/19	12/12/2005	תוספת שטח למדרגות	ניצול של 2.88 מ״ר פחות מהניצול המלא	
רג/340/ג/15	03/03/2006	מחסנים ל- 17 יח״ד	102 מ״ר	
	מועד הבקשה להיתר - ראה הכרעתי בהמשך	יתרת השטח המבוקש למחסנים	36 מ״ר	100%
הקלות		הקלות - ראה בהמשך		

10.2. **<u>משך החיים הכלכליים הצפויים לנכס בכל אחד מהמועדים הקובעים</u>**

בשומות הצדדים נקבעו מקדמי דחייה דומים בהתבסס על תקופות דחייה כמפורט להלן[15]:

תכנית	מועד קובע	תקופת דחייה
רג/340/ג/11	19/02/2001	18 שנים
רג/340/ג/19	27/11/2005	14 שנים
רג/340/ג/15	03/03/2006	13 שנים

לאור מצבו של הבניין ובהיעדר איתור היתר הבניה להקמתו לא מצאתי לנכון לחרוג מהסכמת הצדדים לתקופות דחייה אלו.

[13] ההשבחה למועד קובע לתכנית רג/340/ג/15 מחושבת בדחייה עד להריסת הבניין כמפורט בהמשך.

[14] 8 יח"ד בבניין הקיים X 2 יח"ד על כל יחידה שתיהרס בהתאם לתכנית רג/מק/340/ג/9 ובתוספת דירת גג לפי תכנית רג/מק/340/ג/11.

[15] תכנית רג/340 נמצאה בשומות הצדדים כלא משביחה וההשבחה בגין תכנית רג/340/ג (סגירת מרפסות) חושבה בשומת המשיבה ללא דחייה ובשומת המבקש נמצאה כלא משביחה, מבלי שננקב מספר שנים לדחייה.

10.3. <u>תכנית רג/340 (מועד קובע – 11/1/1980)</u>

התכנית מוסיפה זכויות בניה למרפסות בשיעור 8% לקומה וזאת בנוסף לזכויות הבניה הקיימות במצב הקודם בשיעור 25% לקומה X 3 קומות וכמו כן, מסמנת שטח להפקעה כך ששטח הקרקע במצב קודם הינו 508 מ״ר[16] ובמצב חדש הינו 472 מ״ר[17].

שמאית המשיבה ציינה כי בהתחשב במצב הבינוי הקיים, התכנית לא נמצאה משביחה.

שמאי המבקש הציג תחשיב לפיו השטח המבונה האקווי׳ במצב חדש הינו כ- 403 מ״ר[18] והינו קטן מהיקף השטח הבנוי ללא מדרגות בסך 481 מ״ר[19] ולפיכך לא חלה השבחה.

לאור האמור, קיבלתי את הסכמת הצדדים לפיה במקרה הנדון התכנית אינה משביחה.

10.4. <u>תכנית רג/340/ג (מועד קובע – 29/8/1980)</u>

10.4.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

התכנית מאפשרת בין השאר, סגירת המרפסות בבניין הקיים ששטחן הינו 45.8 מ״ר בקומה ובסה״כ 137.4 מ״ר ב- 3 קומות (על פי מידע מתכנית הבקשה להיתר הנדונה).

בתיק הבניין לא נמצא היתר לסגירת המרפסות כאשר בתחשיב ״סל הזכויות״ הובאה בחשבון שטח קומה קיימת כולל שטח המרפסות ולפיכך יש מקום לקבוע השבחה בגין תכנית זו.

הובא בחשבון מקדם השבחה לסגירת מרפסות בסך 0.25, השווי למ״ר מבונה הוערך בסך 1.12 ₪ בהתבסס על שומה מכרעת בגו״ח 6145/691 והתקבלה השבחה לחלק החייב בהיטל[20] בשיעור 14.5% בסך 5.6 ₪.

10.4.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית קובעת את זכויות הבניה לשיעור 105% ולאחר הפחתת 36 מ״ר מדרגות מתקבלות זכויות בניה בסך 459.6 מ״ר כלומר פחות מהשטח הבנוי בפועל ללא מדרגות בסך 481 מ״ר[19] ולפיכך לא חלה השבחה.

[16] בהתאם לשטח החלקה הרשום.
[17] כנקוב בתכנית הבקשה להיתר.
[18] 472 מ"ר קרקע X 75% זכויות בניה פחות 36 מ"ר מדרגות + 24% מרפסות במקדם שווי 0.75.
[19] קומת הקרקע בשטח 99 מ"ר + 191 מ"ר בכל אחת מקומות א-ב (בהתבסס על מידע מתכנית הבקשה להיתר הנדונה).
[20] על פי החלק ברכוש המשותף של תת חלקה 3 (44/302 חלקים).

10.4.3. <u>הכרעה</u>

<u>זכויות הבניה במצב החדש</u>

תכנית רג/340/ג קובעת את זכויות הבניה ב – 2 חלופות בינוי כלהלן:

א. 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם זכויות בניה בשיעור 35% לקומה.

ב. 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית עם זכויות בניה בשיעור 20% בקומת הקרקע ו- 35% לקומה ב – 2 קומות שמעליה.

הבניין הקיים בנוי בחלופת 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית ולפיכך, ללא הריסתו, זכויות הבניה מסתכמות ב- 90% שהם כ- 425 מ״ר ברוטו (כולל מדרגות) ואילו בחלופה של הריסה ובניה מחדש זכויות הבניה הינן 105% שהם כ- 496 מ״ר ברוטו וכ- 460 מ״ר ללא מדרגות[21].

<u>שטח הבניין הקיים</u>

על פי מדידה גראפית שביצעתי על גבי תשריט הבניין הקיים כפי שמופיע בתכנית הבקשה להיתר הנדונה, התקבל כי שטח חדרי המדרגות מסתכם בכ- 31 מ״ר ויתרת השטח למגורים הינו כ- 480 מ״ר כאשר מתוכם כ- 149 מ״ר מרפסות (סה״כ הבניין 511 מ״ר).

מקדם השווי למרפסות בבניין הקיים כשטחי מרפסות סגורות כחלק מהדירות הינו 0.8 ומתקבל שטח אקווי׳ לבניין הקיים בסך 450 מ״ר.

<u>סיכום ומסקנה</u>

לאור האמור לעיל, הרי שלא קיימות זכויות בניה להרחבת הבניין הקיים[22] ואילו בחלופה של הריסה ובניה מחדש מתקבלת אומנם תוספת קטנה של שטח אקווי׳ אך בהתחשב במועד הקובע, באפשרות ניצול הזכויות בבניה חדשה בלבד ובצפיפות המנוצלת של 8 יח״ד לעומת 6 יח״ד מותרות בבניה חדשה ובכך שבבניין החדש חלק מהזכויות מנוצלות בקומת קרקע לעומת קומה שלישית בבניה חדשה, הרי שמדובר בתוספת זניחה (אם בכלל) ולפיכך לא מצאתי לנכון במקרה הנדון לקבוע השבחה בגין תכנית זו.

<u>בחינת הטענה להשבחה בגין סגירת המרפסות</u>

ההשבחה בשומת המשיבה נקבעה בגין סגירת מרפסות בבניין הקיים וזאת עקב העובדה שבתחשיב ״סל הזכויות״ הובאה בחשבון שטח קומה קיימת הכולל את שטח המרפסות מבלי שנמצא היתר לסגירתן.

אומנם מדובר במרפסות ואומנם לא אותר היתר לסגירתן אך יש לציין (כפי שגם שצוין בשומות הצדדים) שבתיק הבניין לא אותרו היתרי בניה כלשהם ובמסמכי הרישוי לבקשה הנדונה לא נמצאה התייחסות או טענה לכך שמדובר במרפסות סגורות ללא היתר.

לאור האמור ולאור מאפייני הבינוי של בניינים ותיקים דומים, ניתן להניח (גם אם לצורך הזהירות) שלא מדובר בחריגות בניה.

[21] לאחר הפחתת 12 מ"ר מדרגות בקומה X 3 קומות.

[22] קיימת אפשרות להסבת המרפסות לשטח עיקרי – ראה התייחסותי בהמשך.

מעבר לאמור לעיל, אציין כי לדעתי, מאחר והמימוש הנדון הינו בדרך של היתר בניה הרי שלא ניתן להביא בחשבון כי ההיתר כולל סגירת מרפסות בבניין המבוקש להריסה. כמו כן, בחישוב סל זכויות בפרויקט תמ"א 38, שטח קומה קיימת אינו יכול לכלול זכויות בלתי מנוצלות מתב"ע כך ששוב עולה המסקנה לפיה אין להביא בחשבון השבחה שכזו.

לסיכום, מדובר במרפסות סגורות כחלק משטח הדירה כך שהתייחסות מבחינת רישוי לשטח זה כחלק מהשטח הקיים הינה סבירה ואין בכך בכדי לקבוע השבחה בגינן (השבחה אשר חוסה תחת הפטור).

10.5. <u>תכנית רג/340/ג/11 (מועד קובע – 19/02/2001)</u>

10.5.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

התכנית מוסיפה זכויות בניה בשיעור 16% משטח החלקה נטו שהם 75.52 מ"ר, השווי למ"ר מבונה הוערך בסך 4,115 ₪[23] והתקבלה השבחה גולמית 310,765 ₪ ולאחר הפחתה בגין דחייה / בעלות משותפת[24] במקדם 0.35 התקבלה השבחה במימוש מלא 108,769 ₪ והשבחה לחלק החייב בהיטל[25] בשיעור 43% בסך 46,770 ₪.

בתגובתה לשומת המבקש, טענה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין שטח שנדרש לחדרי מדרגות מאחר ושטח זה מופחת מהשטח הקיים במצב קודם ואילו תחשיב ההשבחה מתייחס לתוספת השטח שמעבר לכך ואינו מתייחס לקומות.

10.5.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית הוסיפה זכויות בניה בסך 75.52 מ"ר וקבעה תוספת של 2 קומות ולפיכך יש לקזז 12 מ"ר מכל קומה נוספת שיש להקצות עבור מדרגות ובסה"כ יש לקזז 24 מ"ר ומתקבלת תוספת בסך 51.52 מ"ר בכפוף לדחייה במקדם 0.35 בדומה לשומת המשיבה.

השווי למ"ר מבונה הוערך בסך 3,500 ₪[26] והתקבלה השבחה במימוש מלא 63,112 ₪ והשבחה לחלק החייב בהיטל בשיעור כ- 43.05% [25] בסך 27,167 ₪.

[23] לפי 1,000 $ בהתבסס על שומה מכרעת ברחוב חברון 3, גו"ח 6158/589.
[24] דחייה ל- 18 שנים (עד למועד אישור הבקשה הנדונה) בשיעור היוון 6%.
[25] 130/302 חלקים על פי החלק ברכוש המשותף של תתי החלקות 3, 5 ו- 8 החייבות בהיטל.
[26] בהתבסס על שומות מכריעות שקבעו שווי למ"ר מבונה למועד קובע הנדון:
גו"ח 6182/106 (3,500 ₪), גו"ח 6145/746 (3,500 ₪), גו"ח 6145/740 (3,000 ₪), גו"ח 6186/11 (3,144 ₪).

10.5.3. <u>הכרעה</u>

10.5.3.1. <u>כללי</u>

התכנית קובעת תוספת זכויות בניה כפי שיפורט להלן ולאור המועד הקובע תחושב ההשבחה בדחייה עד להריסת המבנה הקיים כך שתרומתו לשווי המקרקעין מתקזזת בשני מצבי התכנון.

10.5.3.2. <u>היקף תוספת זכויות הבניה</u>

במצב הקודם זכויות הבניה הינן 35% לקומה X 3 קומות ובסה"כ 105%.

במצב החדש תכנית רג/340/ג/11 מטמיעה את ההקלות האפשריות כזכויות בניה מוקנות, 6% לשיפור תנאי הדיור + 5% עבור התקנת מעלית + 2.5% לכל קומה נוספת כאשר מספר הקומות המרבי הוגדל במסגרת התכנית ב- 2 קומות.

מהאמור לעיל מתקבל כי התכנית הוסיפה זכויות בניה בשיעור 16% אך להבנתי התוספת המלאה כפופה לבינוי ב- 2 קומות נוספות (סה"כ 5 קומות) המהווה לדעתי את השימוש המיטבי אותו יש להביא בחשבון.

בשני מצבי התכנון חלה ההוראה בתכנית רג/340/ג לפיה לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון בין השאר, שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל ק.עמודים מפולשת ועד בכלל.

לאור האמור לעיל, להלן תחשיב תוספת זכויות הבניה לשטח עיקרי מתכנית רג/340/ג/11:

<u>מצב קודם</u>			
זכויות בניה לקומה (כולל מדרגות)	472 מ"ר קרקע	35%	165.2 מ"ר
שטח חדר מדרגות כחלק מהשטח העיקרי			12.0 מ"ר
יתרת שטח עיקרי לקומה			153.2 מ"ר
מס' קומות			3 קומות
סה"כ שטח עיקרי במצב קודם			459.6 מ"ר
<u>מצב חדש</u>			
זכויות בניה במצב קודם (כולל מדרגות)	472 מ"ר קרקע	105%	495.6 מ"ר
תוספת זכויות בניה מתכנית ג/11		16%	75.5 מ"ר
הפחתת מדרגות עד 4 קומות	12.0 מ"ר	4 קומות	-48.0 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי במצב חדש			523.1 מ"ר
תוספת השטח העיקרי			**63.5 מ"ר**

10.5.3.3. <u>שווי מ"ר מבונה</u>

- להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות לתכנית רג/מק/340/ג/11:

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
6181/341	שאר ישוב 2,4	₪ 3,144
6181/257,259,261	הירדן 84-88	₪ 2,675
6181/237	הקונגרס 20	₪ 3,500
6182/65	הירדן 34	₪ 2,675

מנתוני השומות המכריעות מתקבל בהתאמה לנדון, שווי מ"ר מבונה בסך כ- 3,000 ₪.

- להלן פרטי עסקאות מכר למגרשים[27] אשר אותרו על ידי:

תאריך	גו״ח	רחוב	שטח המגרש	תמורה	חלק נמכר	ייעוד
15/10/2001	6145/301	אמנון ותמר 9	486 מ״ר	₪1,723,600	50%	מגורים ג׳
05/10/2000	6145/774	החי״ל 27	468 מ״ר	₪424,410	15%	מגורים ב׳

מניתוח העסקאות הר״מ, בהתאמה לנדון, בהביאי בחשבון את זכויות הבניה במועד ביצוע העסקאות, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 4,200 ₪.

בשקלול הנתונים הר״מ, הגעתי לכלל דעה כי יש לבסס את תחשיב ההשבחה לנכס הנדון, לפי שווי מ״ר מבונה בסך 3,500 ₪.

10.5.3.4. <u>תחשיב ההשבחה</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/11:

תוספת השטח העיקרי			63.5 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 3,500
מקדם דחייה	18 שנים	6.0%	0.35
החלק החייב בהיטל			130/302
השבחה			₪ **33,528**

10.6. <u>תכנית רג/340/ג/19 (מועד קובע – 12/12/2005[28])</u>

10.6.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

התכנית ביטלה את הצורך בחישוב שטח המדרגות בסך 48 מ״ר כשטח עיקרי (12 מ״ר X 4 קומות) ובכך, הוסיפה בפועל זכויות בניה לשטח עיקרי בסך 48 מ״ר.

השווי למ״ר מבונה הוערך בסך 5,000 ₪[29] ולאחר הפחתה בגין דחייה / בעלות משותפת[30] במקדם 0.44 התקבלה השבחה במימוש מלא 105,600 ₪ והשבחה לחלק החייב בהיטל[25] בשיעור 43% בסך 45,408 ₪.

10.6.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית הוסיפה זכויות בניה בסך 48 מ״ר על ידי ביטול צורך בהקצאת שטח למדרגות.

השווי למ״ר מבונה הוערך בסך 3,500 ₪[31] ולאחר הפחתה בגין דחייה במקדם כ- 0.442 בדומה לשומת המשיבה התקבלה השבחה במימוש מלא 74,307 ₪ והשבחה לחלק החייב בהיטל בשיעור כ- 43.05%[25] בסך 31,986 ₪.

---

[27] עסקאות אשר דווחו כעסקאות קרקע ומבדיקתי נמצא כי אושרה בחלקות אלו בקשה להיתר לבניה חדשה בסמוך לאחר תאריך ביצוען.

[28] בשומת המשיבה נקוב מועד קובע בתאריך 27/11/2005 אך מבדיקתי עולה כי תאריך זה הינו מועד פרסום התכנית לתוקף ברשומות והמועד הקובע לפיכך הינו 12/12/2005 כנקוב בשומת המבקש.

[29] בהתבסס על עסקה מיום 23/2/2006 למכירת דירה בקומת קרקע ברחוב י"א באדר 8 ששטחה 57 מ"ר תמורת 804,897 ₪ שהם 14,121 ₪ למ"ר בנוי ובחילוץ שווי הקרקע מתקבל לטענת שמאית המשיבה 5,000 ₪ למ"ר מבונה.

[30] דחייה ל- 14 שנים (עד למועד אישור הבקשה הנדונה) בשיעור היוון 6%.

10.6.3. <u>הכרעה</u>

10.6.3.1. <u>היקף תוספת זכויות הבניה</u>

כפי שציינו שמאי הצדדים, תכנית רג/מק/340/ג/19 מוסיפה זכויות בניה לחדרי מדרגות בסך 12 מ״ר לקומה ובכך נוספו בפועל 48 מ״ר עיקרי שנדרשו להקצאת מדרגות במצב קודם אך יחד עם זאת, בהתאם להכרעתי לעיל בסעיף 10.1.2.5, בהתחשב בפטור מכח תמ״א 38 יש להביא בחשבון שטח החייב בהיטל בגין תכנית זו לפי 2.88 מ״ר פחות מהניצול המלא דהיינו 45.12 מ״ר.

10.6.3.2. <u>שווי מ״ר מבונה</u>

- להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות לתכנית רג/מק/340/ג/19:

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
6182/480	תל חי 60	₪3,500
6181/341	שאר ישוב 2,4	₪3,456
6181/257,259,261	הירדן 88-84	₪3,456
6181/237	הקונגרס 20	₪4,250
6182/65	הירדן 34	₪3,456

מנתוני השומות המכריעות מתקבל בהתאמה לנדון, שווי מ״ר מבונה בסך כ- 3,650 ₪.

- להלן פרטי עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים חדשים בסביבה[32]:

תאריך	גו״ח	רחוב	שטח	תמורה
13/04/2005	6144/379	שד׳ הקונגרס 1	75 מ״ר	₪ 868,230
01/06/2005	6144/379	שד׳ הקונגרס 1	75 מ״ר	₪ 884,200
14/09/2005	6145/304	אמנון ותמר 15	78 מ״ר	₪ 1,014,048
04/01/2005	6145/428	פנחס 5	75 מ״ר	₪ 656,400
21/06/2005	6145/428	פנחס 5	87 מ״ר	₪ 970,638
31/03/2005	6145/1567	השר משה 65	70 מ״ר	₪ 744,430
01/07/2005	6145/1567	השר משה 65	80 מ״ר	₪ 843,088
06/01/2005	6145/1558	אפרים 5	100 מ״ר	₪ 870,000
03/01/2005	6145/1558	אפרים 5	75 מ״ר	₪ 740,520
04/01/2005	6145/1563	אפרים 6	100 מ״ר	₪ 913,000
04/01/2005	6145/1563	אפרים 6	100 מ״ר	₪ 930,000

בהתאמה לנדון, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך כ- 10,500 ₪. בניכוי מע״מ (16.5% במועד הקובע), יזמות (20%) ועלות בניה (4,000 ₪) מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 3,500 ₪.

בשקלול הנתונים הר״מ, הגעתי לכלל דעה כי יש לבסס את תחשיב ההשבחה לנכס הנדון, לפי שווי מ״ר מבונה בסך 3,600 ₪.

---

[31] בהתבסס על שומות מכריעות שקבעו שווי למ"ר מבונה למועד קובע הנדון:
גו"ח 6182/106 (3,500 ₪), גו"ח 6180/158 (3,686 ₪), גו"ח 6145/746 (4,560 ₪), גו"ח 6145/740 (3,500 ₪),
גו"ח 6186/115 (3,456 ₪), גו"ח 6182/480 (3,500 ₪).

[32] בניינים שהוקמו בשנים 2001-2005 (על פי דיווח העסקאות).

10.6.3.3. תחשיב ההשבחה

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/19:

שטח חייב בהיטל בהתחשב בפטור מכח תמ"א 38			45.12 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,600 ₪
מקדם דחייה	14 שנים	6.0%	0.442
החלק החייב בהיטל			130/302
השבחה			**30,926** ₪

10.7. תכנית רג/340/ג/15 (מועד קובע –3/3/2006)

10.7.1. עיקרי עמדת שמאית המשיבה

התכנית הוסיפה זכויות בניה למחסנים דירתיים בסך 6 מ"ר לכל יח"ד כאשר הובאו בחשבון המחסנים הדירתיים המבוקשים ב"קומות תב"ע" 1-5 המסתכמים ב- 90 מ"ר במקדם שווי 0.8 ומתקבל 72 מ"ר אקווי' במצב חדש.

במצב קודם הובאו בחשבון זכויות בניה ל- 15 מחסנים במרתף 6 X מ"ר X מקדם שווי 0.3 ומתקבל 27 מ"ר אקווי' במצב קודם.

לאור האמור התקבלה תוספת 45 מ"ר אקווי', השווי למ"ר מבונה הוערך בסך 5,000 ₪[29] ולאחר הפחתה בגין דחייה / בעלות משותפת[33] במקדם 0.47 התקבלה השבחה במימוש מלא 105,750 ₪ והשבחה לחלק החייב בהיטל[25] בשיעור 43% בסך 45,472 ₪.

10.7.2. עיקרי עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש אימץ את גישת שמאית המשיבה לתכנית זו לפיה נוספו 45 מ"ר אקווי' בכפוף לדחייה במקדם כ- 0.47 אך חלק על השווי למ"ר מבונה שהוערך על ידו בסך 3,500 ₪[34] והתקבלה לפיכך השבחה במימוש מלא 73,842 ₪ והשבחה לחלק החייב בהיטל בשיעור כ- 43.05%[25] בסך 31,786 ₪.

10.7.3. הכרעה

10.7.3.1. היקף זכויות הבניה וקביעת מקדם ההשבחה

כאמור בהכרעתי בסעיף 10.1.2.4 לעיל, תחושב ההשבחה למועד הקובע לתכנית רג/340/ג/15 בגין תוספת זכויות בניה למחסנים דירתיים בסך 102 מ"ר עבור 17 דירות בהתאם לצפיפות המותרת במועד הקובע.

מעיון בתכנית הבקשה להיתר, עולה כי המחסנים מנוצלים בצורה אפקטיבית, כחלק מדירות המגורים, באופן דומה לשטח עיקרי.

יחד עם זאת, עדיין מדובר בשטח המוגדר בהיתר הבניה כמחסנים ולצורך היטל ההשבחה יש לאמוד את שווים על פי השימוש כמחסנים.

[33] דחייה ל- 13 שנים (עד למועד אישור הבקשה הנדונה) בשיעור היוון 6%.

[34] בדומה לשווי מ"ר מבונה שנקבע למועד קובע לתכנית רג/340/ג/19 הר"מ, בתאריך סמוך למועד הקובע לתכנית הנדונה.

בהתחשב בניצול האפקטיבי של השטחים ובהתחשב בשימושם כמחסנים, אני מעריך את המקדם האקווי׳ במצב החדש ב- 0.8.

במצב הקודם, ניתן היה להקים את המחסנים בנפרד מהדירות כך שהמקדם האקווי׳ הראוי במצב הקודם הינו 0.4.

לאור האמור, הבאתי בחשבון מקדם השבחה – 0.4.

10.7.3.2. <u>שווי מ״ר מבונה</u>

השווי למ״ר מבונה שנקבע למועד הקובע לתכנית רג/340/ג/19 (12/12/2005) מתאים גם למועד הקובע לתכנית רג/340/ג/15 (3/3/2006) ולפיכך מצאתי לנכון לבסס את תחשיב ההשבחה לנכס הנדון, מתכנית רג/340/ג/15 לפי השווי שנקבע לעיל בסך 3,600 ₪.

10.7.3.3. <u>תחשיב ההשבחה</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/15 :

היקף זכויות הבניה לחישוב ההשבחה במועד הקובע לתכנית			102 מ״ר
מקדם השבחה			0.40
שווי מ״ר מבונה			3,600 ₪
מקדם דחייה	13 שנים	6.0%	0.47
החלק החייב בהיטל			130/302
השבחה			**29,643** ₪

10.8. <u>הקלות</u>

10.8.1. <u>כללי – המועד הקובע</u>

הבקשה להיתר וההקלות הנלוות אליה אושרו לראשונה על ידי ועדת המשנה ביום 18/2/2018 ולאחר מכן, ניתנה החלטה ביום 20/3/2019 להארכת תוקף ההחלטה הראשונה.

לעמדת שמאית המשיבה המועד הקובע הינו מועד החלטת הוועדה להארכת תוקף דהיינו 20/3/2019 ואילו לעמדת שמאי המבקש, מאחר ואין שינוי בתוכן הבקשה ולא נדרש פרסום ההקלות מחדש, המועד הקובע הינו מועד אישור הבקשה לראשונה דהיינו 18/2/2018[35].

בשומתי המכרעת בגו״ח 6966/17 ו- 6902/11[36], בחנתי את סוגיית המועד הקובע במקרה דומה והגעתי למסקנה לפיה כאשר העיכוב בהיתר הבניה אינו מבטל את אישורה העקרוני של הוועדה המקומית ואינו מונע את הארכת תוקף ההחלטה, מבלי שנדרש פרסום מחדש וללא שינוי תוכן הבקשה, הרי שההשבחה מתגבשת במועד אישור הבקשה לראשונה ויש לראות במועד זה כמועד הקובע להשבחה בגין אישור ההקלות.

לאור האמור, מתקבלת עמדת שמאי המבקש לפיה המועד הקובע בענייננו הינו 18/2/2018.

[35] לחיזוק עמדתו הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 6902/11+6966/17 מאת הח"מ.
[36] רחוב הירקון 180, תל אביב.

10.8.2. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

הובאה בחשבון השבחה בגין ההקלות לתוספת קומת מרתף ולביטול מרפסות שירות כמפורט להלן:

<u>הקלה לתוספת קומת מרתף במפלס 2-</u>

תוספת קומת המרתף אפשרה עמידה בתקן החניה כאשר בקומת המרתף 2- שאושרה בהקלה, מבוקש מקום חניה "רגילי" שהוערך לפי שווי קרקע לחניה בסך 20,000 ₪[37] ובנוסף לכך, 10 מתקני חניה ל- 20 חניות אשר הוערכו לפי שווי קרקע למתקן חניה בסך 30,000 ₪ (לפי מקדם שווי 1.5 למתקן חניה כפול ביחס לחניה אחת רגילה).

לאור האמור התקבלה השבחה בסך 320,000 ₪.

כמו כן, הפנתה שמאית המשיבה לערר רג-8059-02-18[38] לפיו הפטור מכח תמ"א 38 אינו חל על הקלה לתוספת קומת מרתף ובנוסף הפנתה לשומות מכריעות אשר הגיעו למסקנה דומה[39].

<u>הקלה לביטול מרפסות שירות</u>

ההקלה שיפרה את התכנון הפנימי של הדירות והסירה אילוץ להקמת מרפסות שירות שנדרשו במצב קודם[40] לפי 2.5 מ"ר X 20 דירות קטנות + 3 מ"ר X 3 דירות גדולות = 59 מ"ר.

הובא בחשבון מקדם השבחה 0.25 המתקבל מהפרשי מקדמי שווי בין שני מצבי התכנון (1.0 במצב חדש ו- 0.75 במצב קודם) והתקבלה לפיכך תוספת 14.75 מ"ר אקווי'.

השווי למ"ר מבונה הוערך בסך 10,000 ₪[41] והתקבלה השבחה 147,500 ₪.

בתגובתה לשומת המבקש, ציינה כי לא מדובר במסתורי כביסה אלא במרפסות שרות ושינוי השימוש בניצול שטחן כפוף להיתר בניה ובנוסף ציינה כי קיימת החלטת ועדת ערר[42] אשר קבעה כי הקלה לביטול מרפסות שירות מהווה השבחה מחייבת והותירה את היטל ההשבחה כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית בסך 60 אלף ₪.

לסיכום, התקבלה בשומת המשיבה השבחה בגין שתי ההקלות הר"מ בסך 467,500 ₪.

---

[37] לטענת שמאית המשיבה, הערכת שווי הקרקע למקום חניה מבוסס על שומות מכריעות ומגלם את כל העלויות הנדרשות.

[38] קבוצת הירדן – חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן.

[39] שומות מכריעות בגו"ח 6145/758, גו"ח 2606/62, 6158/1155

[40] דירות בשטח עד 80 מ"ר נדרשו למרפסת שירות בשטח 2.5 מ"ר ודירות גדולות מכך נדרשו למרפסת שירות בשטח 3 מ"ר.

[41] בהתבסס על עסקאות מכר לדירות מגורים כלהלן:

תאריך	רחוב	שטח	תמורה	שווי מ"ר מבונה
27/03/2019	בר יוחאי 12	76 מ"ר	1,635,000 ₪	10,000 ₪
26/02/2019	בר יוחאי 6	120 מ"ר	16,667 ₪ (משקף הפחתה לגודל)	8,250 ₪
19/08/2018	בר יוחאי 5	70 מ"ר	1,600,000 ₪	11,540 ₪

[42] החלטה בעניין למיר נ' עיריית ת"א (כפי שנרשם במסמכי המשיבה).

10.8.3. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש התייחס להקלות שנמצאו כמשביחות בשומת המשיבה ולהלן תמצית עמדתו:

<u>הקלה לתוספת קומת מרתף במפלס 2-</u>

כטענה מקדמית, טען שמאי המבקש כי ההקלה נדרשה לצורך עמידה בתקן חניה ובכך מאפשרת את ניצול זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ולפיכך חוסה תחת הפטור לתמ"א 38[43].

לחילופין, גם מבחינה שמאית מתקבל כי לא חלה השבחה וזאת מאחר ועלות הקמת המרתף, לרבות מתקני החניה, עולה על תרומת החניות כבנויות כמפורט להלן:

- עלות הקמת המרתף הוערכה לפי 3,000 ₪ X 427 מ"ר = 1,281,000 ₪.
- עלות מתקני החניה הוערכה לפי 120,000 ₪[44] X 10 מתקני חניה "כפולים" = 1,200,000 ₪.
- סה"כ עלות הקמת החניות מסתכמת לפיכך בסך 2,481,000 ₪.
- שווי מקום חניה תת קרקעית הוערך בסך 100,000 ₪[45] ושווי מקום חניה במתקן הוערך בסך 70,000 ₪[46] ובמקרה הנדון, בקומת ההקלה 2- מבוקשות 21 חניות, מתוכם 20 חניות ב- 10 מתקנים ומתקבל שווי חניות כבנויות בסך 1,500,000 ₪.
- המסקנה – קיימת עלות עודפת להקמת קומת המרתף הנוספת ולפיכך לא חלה השבחה[47].

<u>הקלה לביטול מרפסות שירות</u>

בשנים שקדמו לתכנית המתאר וכן בשנים שלאחריה, לא הוקמו מבנים עם מסתורי כביסה וכיום המשיבה מחייבת את הקמתן. לפיכך, אין משמעות להקלה זו שמתבקשת נוכח הוראות תכנית המתאר.

ביטול מרפסת שירות אינו משפיע על שווי הדירה מאחר ומדובר בשטח עיקרי לכל דבר כאשר במרבית הבניינים מנוצל כחדר כביסה / שירותים ובכל מקרה מדובר על שינוי פנימי שאינו כפוף להיתר בניה.

לאור האמור, הרי שלא חלה השבחה בגין הקלה זו[48].

לחילופין, הציג שמאי המבקש תחשיב השבחה כלהלן:

8,850 ₪ = 7,500 ₪ למ"ר מבונה[49] X 2% השבחה[50] X 59 מ"ר מרפסות שירות שבוטלו.

---

[43] לחיזוק טענה זו הפנה לשומות מכריעות אשר קבעו פטור מהיטל השבחה להקלות דומות, בגו"ח 6157/560, 6186/256, 6158/1433, 6128/131, 6158/854, 6127/769.

[44] בהתבסס על הצעות מחיר וחוזים לרכישת והתקנת מתקני חניה אשר ציין בשומתו (הוצגו בפני 2 חוזים – ראה לעיל ברשימת המסמכים שהוצגו על ידי הצדדים).

[45] בהתבסס על שומות מכריעות וכן, בהתבסס על עסקאות מכר לחניות כלהלן:

תאריך	גו"ח	רחוב	תמורה	הערות שמאי המבקש
24/05/2017	6126/15	הרצל 13 - מגדל סביון מופת	80,000 ₪	חניה תת קרקעית במיקום עדיף משמעותית
05/06/2017	6158/1615	סנהדרין 2	100,000 ₪	מיקום עדיף
03/07/2017	6126/861	שפירא	95,000 ₪	מיקום עדיף

[46] לפי מקדם הפחתה 0.7 משווי חניה רגילה על פי תוצאות מחקר "דלפי".

[47] לחיזוק מסקנה זו הפנה לשומות מכריעות בהן נקבעה מסקנה דומה, שומות מאת הח"מ בגו"ח 6128/724 וגו"ח 6128/482 ושומות מכריעות אחרות אשר בחנו השבחה בגין מתקן חניה אוטומטי בגו"ח 6182/480 וגו"ח 6157/103.

[48] לחיזוק מסקנתו הפנה לשומה מכרעת בהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין הקלות דומות: גו"ח 6128/396, גו"ח 6207/521, גו"ח 7085/114 וגו"ח 6957/71.

10.8.4. <u>הכרעה</u>

10.8.4.1. <u>כללי – רכיבי ההשבחה</u>

לאחר שבחנתי את הבקשה להיתר שבנדון, מצאתי לנכון לצורך הזהירות, לבחון את ההשבחה בגין ההקלה לתוספת קומת מרתף חניה וההקלה לביטול מרפסות שירות בלבד בדומה לשומות הצדדים וזאת בנוסף להשבחה בגין תוספת זכויות בניה למחסנים דירתיים בסך 36 מ״ר כאמור בהכרעתי בסעיף 10.1.2.4 לעיל.

10.8.4.2. <u>השבחה בגין תוספת זכויות בניה למחסנים</u>

כאמור לעיל, תחושב השבחה בגין 36 מ״ר למחסנים דירתיים למועד הקובע לאישור הבקשה להיתר.

מדובר כאמור במחסנים המנוצלים בצורה אפקטיבית אשר מוערכים על ידי במקדם שווי 0.8.

מאחר ומדובר בתוספת זכויות בניה עקב יח״ד שנוספו במצב החדש בלבד, הרי שזכויות אלו אינן קיימות במצב קודם ולפיכך לא מצאתי לנכון להביא בחשבון שווי בגינן במצב קודם ומתקבל כי מקדם ההשבחה למועד קובע זה הינו 0.8 כך שתוספת השטח האקווי הינה בסך 28.8 מ״ר אקווי׳.

10.8.4.3. <u>הקלה לתוספת קומת מרתף חניה</u>

<u>כללי</u>

ההקלה בקומת המרתף אפשרה את הבינוי המבוקש במימוש הנדון.

במצב הקודם, ללא ההקלה, לא ניתן לאשר את קיבולת הבניה המבוקשת בהיעדר אפשרות לתכנן באופן יעיל את מספר החניות הנדרשות[51].

תרומת ההקלה לפיכך, הינה במתן ההיתכנות לפתרון החניה ההכרחי למימוש הדירות המתווספות מכח התמ״א[52] אך מאחר ומדובר בהקלה שאלמלא אושרה לא ניתן היה לנצל את זכויות התמ״א הרי שהשבחה זו פטורה מהיטל בהתאם לערר ״חברת נילי אבניו״[53].

כעת יש לבחון את ההשבחה שאינה פטורה, ככל שחלה, בגין התרומה לשווי החניות לכשעצמן בקומת המרתף הנוספת כאשר מדובר על 21 חניות מתוכן 20 במתקני חניה (10 מכפילים).

---

[49] בהתבסס על שומה מכרעת בגו"ח 6182/480 לפיה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,200 ₪ למועד ינואר 2017 וכן, בהתבסס על עסקאות מכר לדירות חדשות לפיהן מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 22,624 ₪, בהפחתת מע"מ ויזמות 16,114 ₪ ובהפחתת עלות בניה (8,500 ₪ למ"ר) מתקבל שווי מ"ר מבונה 7,614 ₪.

[50] בהתבסס על שומה מכרעת בגו"ח 6181/347.

[51] כפי שעולה מניסוח ההקלה – "לשם עמידה בתקן החניה הנדרש".

[52] ללא התמ"א, ניתן לממש את מלוא הזכויות המבוקשות על פי תב"ע עם פתרון חניה במרתף אחד ללא צורך בהקלה.

[53] ערר רג/8001/0118 – הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' חברת נילי אבניו ייזום ובניה בע"מ.

<u>עלות הקמת החניות</u>

עלות בניית קומת מרתף לחניה במועד הקובע הינה להערכתי כ- 2,800 ₪/מ״ר ולצורך אומדן העלות לבניית החניות יש להביא בחשבון, לכל הפחות, את השטח המיועד לחניות ולחדרי המדרגות לקומת המרתף המבוקשת בהקלה, בסך כולל של כ- 455 מ״ר.

כמו כן, יש להביא בחשבון את עלות מתקני החניה ומבדיקה שערכתי עולה כי במועד הקובע, העלות המגלמת פתרון לחניה אחת במתקן חניה הינה כ- 30,000 ₪[54].

לעניין זה יצוין כי שמאי המבקש הציג חוזים לרכישה, התקנה ותחזוקה של מכפילי חניה לפיהם עלות המתקן אף גבוהה מהכרעתי הר״מ[55].

<u>שווי חניה כבנויה</u>

באתר רשות המיסים ״מידע נדל״ן״, קיימים דיווחים על עסקאות למכירת חניות, מהם ניתן ללמוד על שווי מקום חניה.

מצ״ב מספר דוגמאות לעסקאות בחניות בעיר רמת גן (כמדווח):

תאריך	גו״ח	רחוב	תמורה
24/05/2017	6126/15	הרצל 17	80,000 ₪
05/06/2017	6158/1615	סנהדרין 2	100,000 ₪
03/07/2017	6126/861	שפירא	95,000 ₪
24/04/2017	6157/573	עוזיאל 122	109,076 ₪
23/05/2018	6186/79	גרשום	130,000 ₪
17/01/2018	6157/567	עוזיאל	100,000 ₪
23/07/2018	6145/1477	אמנון ותמר	140,000 ₪
14/05/2018	6128/676	תרע״ד	70,000 ₪
08/11/2018	6128/498	המתמיד	100,000 ₪

מהנתונים הר״מ מתקבל טווח מחירים בגבולות 70-140 אלף ₪ לחניה.

לצורך אומדן ההשבחה הובא בחשבון שווי מקום חניה תת קרקעי על הצד הגבוה בסך 120,000 ₪.

שווי חניה במתקן מכפיל מוערך בהפחתה של 30% לסך 84,000 ₪.

[54] בדומה להכרעתי בגו"ח 6128/724, רחוב תרפ"ב 10, רמת גן.

[55] חוזה מיום 10/9/2017 לרכישת, התקנת ותחזוקת 3 מכפילי חניה תמורת 370,000 ₪ ברחוב האר"י 3, רמת גן ובנוסף חוזה מיום 27/5/2019 לרכישת והתקנת מכפיל חניה אחד תמורת 135,000 ₪ ברחוב גורדון 30, תל אביב.

תחשיב ההשבחה בגין מרתף חניה

עלות בניה

עלות חפירת המרתף

שטח מרתף חניה ומדרגות בקומה 2-	455 מ״ר	
עלות בניה למ״ר	₪ 2,800	
סה״כ עלויות חפירה		₪ 1,272,684
עלות מתקני חניה:		
מס׳ חניות במתקני חניה	20	
עלות המגלמת פתרון לחניה אחת במתקן	₪ 30,000	
סה״כ עלויות מתקני החניה		₪ 600,000
סה״כ עלויות בניה לחניות במרתף 2- המבוקש בהקלה		₪ 1,872,684

שווי החניות כבנויות

	מס׳ חניות	שווי מקום חניה בנוי
חניות רגילות	1	₪ 120,000
חניות במתקן ״מכפיל חניה״	20	₪ 84,000
סה״כ שווי החניות כבנויות		₪ 1,800,000

השבחה **אין השבחה**

הערה: מהתחשיב הר״מ עולה כי קיימת לכאורה הפחתה בשווי הנכס עקב ההקלה אך כאמור להקלה זו השפעות חיוביות נוספות על שווי הנכס אשר בגינן קיים פטור מהיטל מכח תמ״א 38.

10.8.4.4. הקלה לביטול מרפסות שירות

במצב הקודם תכנית רג/340/ג מחייבת הקמת מרפסת שירות בשטח 3 מ״ר לכל דירה בשטח מעל 80 מ״ר ומרפסת שירות בשטח - 2.5 מ״ר לכל דירה בשטח עד 80 מ״ר כאשר ההקלה שבנדון ביטלה חובה זו.

אומנם השימושים במרפסת שרות (כביסה/מייבש/תליה וכד׳) נחוצים בכל יח״ד, אולם ההוראה המחייבת הקצאת שטח מינימלי לשימושים אלו במרפסת שרות, יוצרת מגבלות תכנוניות כגון מיקום השטח בצמוד לגבול הדירה ללא קיר משותף (מרפסת), הקטנת שטח המטבח או השירותים וכיוצ״ב כך שעשויה להיות פגיעה בתכנון המיטבי.

לפיכך, אני מקבל את עמדתה של שמאית המשיבה לפיה הקלה זו הביאה להשבחה בשטחים אלו המסתכמים ב- 59 מ״ר (3 מ״ר X 3 דירות + 2.5 מ״ר X 20 דירות).

בהתחשב בשטח הדירות ובמגבלה הקיימת במצב הקודם המחייבת הקמת מרפסת שרות כחלק מהשטח העיקרי, מצאתי לנכון לקבוע את מקדם ההשבחה בסך 0.15.

10.8.4.5. <u>שווי מ״ר מבונה</u>

להלן פרטי עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים חדשים בסביבה:

תאריך	גו״ח	רחוב	שטח	תמורה
21/12/2017	6182/456	איינשטיין 21	106 מ״ר	₪ 2,350,000
15/10/2017	6182/472	יא באדר 10	60 מ״ר	₪ 1,750,000
15/02/2018	6145/1190	חד נס 6	110 מ״ר	₪ 2,520,000
16/10/2017	6145/442	פנחס רוטנברג 33	71 מ״ר	₪ 1,951,000
24/10/2017	6145/442	פנחס רוטנברג 33	78 מ״ר	₪ 2,020,000
24/10/2017	6145/442	פנחס רוטנברג 33	86 מ״ר	₪ 2,055,000
03/09/2017	6145/442	פנחס רוטנברג 33	79 מ״ר	₪ 1,950,000
08/05/2018	6145/325	בר כוכבא 36	100 מ״ר	₪ 2,100,000

מהעסקאות הר״מ, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך כ- 24,650 ₪ כך שמצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאית המשיבה לפיה השווי למ״ר מבונה הינו 10,000 ₪[56].

10.8.4.6. <u>תחשיב ההשבחה</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה בגין אישור ההקלות:

<u>רכיב שווי</u>	<u>שטח במ״ר</u>	<u>מקדם השבחה</u>	<u>שטח אקווי׳</u>
תוספת זכויות בניה למחסנים דירתיים	36 מ״ר	0.8	28.80
ביטול מגבלה למרפסות שירות בשטח מינימלי	59 מ״ר	0.15	8.85
תוספת שטח אקווי׳			37.65
שווי מ״ר מבונה			10,000 ₪
השבחה			**376,500** ₪

[56] שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪ מתקבל מחילוץ שווי הקרקע מהשווי כבנוי לפי ניכוי מע"מ במועד הקובע 17%, יזמות 20% ועלות בניה בסך 7,500 ₪ כאשר נתונים אלו נמצאים בטווח הסביר בעניינו.

11. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רג/340	11/01/1980	אין השבחה	-
רג/340/ג	29/08/1980	אין השבחה	-
רג/מק/340/ג/11	19/02/2001	₪ 33,528	₪ 16,764
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	₪ 30,926	₪ 15,463
רג/340/ג/15	03/03/2006	₪ 29,643	₪ 14,822
הקלות	18/02/2018	₪ 376,500	₪ 188,250

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע