**אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

19 במאי 2025
מספרנו: 30/1135
מספר בקשה: 2861-2024

לכבוד

**המבקשת:**
גב' מיכל בתיה גרשנוביץ אלחרר
ע"י עינת כרובי, שמאית מקרקעין
Einat-kr@zahav.net.il

**המשיבה:**
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ראשון לציון
ע"י שגיא כץ, שמאי מקרקעין
Saggi@akatz.co.il

## הנדון: שומה מכרעת - רחוב הרצל 83, ראשון לציון
## גוש 3933 חלקה 18

### 1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות בניין עיר ולאור הבקשה לקבלת מידע מוקדם.

### 2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 05/11/2024 שנערכה ע"י השמאי שגיא כץ ובתגובותיו מיום 20/02/2025 ו- 03/04/2025.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 15/01/2025 שנערכה ע"י השמאית עינת כרובי, על כל נספחיה המצורפים.

### 3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית רצ/6/176 הינו 18/11/1977.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית רצ/1/1/ג הינו 25/08/1978.
3. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית רצ/1/1/ו הינו 26/09/1986.
4. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית רצ/1/1/ז הינו 14/05/1993.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית רצ/25/1/1 הינו 09/10/1997.
6. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית רצ/30/1/1 הינו 25/12/2001.
7. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית רצ/1/1/יג הינו 24/03/2004.
8. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית רצ/3/ז/1/1 הינו 22/12/2009.
9. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית רצ/2/36/1/1 הינו 09/05/2012.
10. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית רצ/6/ו/1/1 הינו 13/07/2012.
11. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית רצ/2030 הינו 11/07/2017.
12. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית רצ/2/84/1 הינו 16/02/2019.
13. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 24/04/2025.
14. בהסכמת הצדדים נערכו בתאריכים 26/02/2025 ו- 20/03/2025 דיונים מקצועיים באמצעות יישומון ה- ZOOM כאשר הצדדים צופים ומגיבים בזמן אמת. סיכומי הדיונים הועברו לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

**רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999**
**דוא"ל: celi1@012.net.il**

## 4. <u>פרטי הנכס</u>:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 3933 |
| חלקה | : | 18 |
| שטח חלקה (רשום) | : | 671 מ״ר |
| כתובת הנכס | : | רחוב הרצל 83, ראשון לציון. |
| תיאור הנכס | : | מגרש ביעוד מסחרי הכולל מבנים המיועדים בחלקם לשימור ובחלקם להריסה. |

## 5. <u>המצב המשפטי</u>:

### 5.1. <u>נסח רישום</u>:

עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות מיום 04/12/2024 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- חלקה 18 בגוש 3933 הינה בשטח רשום של 671 מ״ר.
- זכות הבעלות בחלקה רשומה בשלמות על שם גרשונוביץ יונה (ת.ז 0524492).
- בנכס חוכרים כדלקמן: סלצר רבקה, החלק בזכות 1/6, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בירושה. גרשוני נאוה, החלק בזכות 1/6, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בירושה. גרשנוביץ רחל, החלק בזכות 1/8, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בצוואה. גרשנוביץ מיכל בתיה, החלק בזכויות 1/8, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בצוואה. גרשנוביץ רחל, החלק בזכויות 1/8, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בצוואה. גרשנוביץ מיכל, החלק בזכויות 1/8, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בצוואה. פלדי נעמן, החלק בזכויות 1/18, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בצוואה. פלדי לימור בת שבע מלכה, החלק בזכויות 1/18, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בצוואה ופלדי מרה ג׳ונה, החלק בזכויות 1/18, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בצוואה.

הערות:

- קיימת הערה לפי צו בימ״ש סעיף 130. שם המוטב: בית משפט לענייני משפחה תל אביב על זכות החכירה של גרשנוביץ רחל.
- קיימת הערה בדבר מנהל עיזבון על הזכות של סלצר רבקה.
- קיימת הערה הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7. שם המוטב: משרד התחבורה.
- זיקת הנאה: החלקה נהנית מזכות מעבר לאדם ובהמה כולל תנועה על גלגלים על פני חלקה 3933/110.

**5.2. <u>חוזה שכירות:</u>**

בין: גב' יונה גרשונוביץ

לבין: רחמים קמחי ת.ז 30988 וניסים קמחי ת.ז 5025237 ומשה קמחי ת.ז 430927.

המושכר: חנות צפונית, בת חדר אחד, בקומת קרקע בבית ברח' הרצל 83, ראשון לציון.

תקופה: שנה אחת מיום 01/11/1970 ועד 31/10/1971.

מטרת השכירות: מסחר פרט למסעדה, מכרית דברי מזון, מזנון ודברי מזון בכללותם.

דמ"ש חודשיים: 150 ל"י.

בנוסף לכך, הוצג לח"מ מכתב מיום 01/01/2019 מאת הגב' נאוה תמרי נציגת בעלי הבית המופנה להה"ה משה קמחי מרחוב הרצל 83 ראשל"צ ולפיו, נמסר לשוכר כי משרד השיכון והבינוי העלה את דמ"ש המוגנים בשיעור של 1.2% ולכן, עליו לשלם לבעלי החלקה סכום של 688 ₪/לחודש.

**5.3. <u>הסכם בדבר מתן רשות מיום 18/12/2018:</u>**

בין: יעקב גרשונוביץ ז"ל באמצעות יורשיו: גרשונוביץ מיכל ת.ז 022165617, גרשונוביץ רחל ת.ז 058131954. זלצר רבקה ת.ז 005241369, פלדי עדינה ת.ז 005241377 וכן, תמרי נאוה ת.ז 005241385 (להלן המשכירים). לבין: דוד ביטון ת.ז 063145643 (להלן השוכר).

המושכר: חנות בשטח 55 מ"ר הנמצאת ברח' הרצל 83 ראשון לציון והידועה כחלקה 18 בגוש 3933.

ההסכם: השוכר מחזיק במושכר כדייר מוגן על פי הסכם שכירות מוגנת מיום 01/09/1976. ברצון השוכר להשכיר בשכירות משנה את החנות לצד ג'.

הואיל: וברצון הצדדים להמשיך במערכת היחסים הקיימת בינם על פי ההסכם ולהמשיך להשכיר לשוכר את המושכר בשכירות מוגנת על פי תנאי ההסכם על מנת להשתמש בו לצרכי הפעלת חנות למכירת בגדים.

תקופת הרשות: שנה אחת מיום 01/01/2019 ועד 31/12/2019 + תקופת אופציה לשנתיים נוספות.

דמ"ש חודשיים: 3,000 ₪/בחודש בתוספת מע"מ.

## 6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

הנכס הנדון מהווה חלקה ביעוד מסחר הכוללת מספר מבנים המשמשים למסחר ומשרדים. החלקה ממוקמת ברחוב הרצל 83, שכונת רמב"ם, ראשל"צ וידועה כחלקה 18 בגוש 3933.

שד' הרצל (כביש מס' 412) מהווה ציר תנועה מרכזי החוצה את העיר ראשון לציון מדרום לצפון. בשד' הרצל קיימים גם בנייני מגורים הכוללים בחלקם חזית מסחרית לצד בתים צמודי קרקע.

הסביבה הקרובה מאופיינת ברובה במבנים למגורים ו/או משרדים הכוללים חזית מסחרית. בנוסף, הנכס ממוקם בסמוך לתחנת דלק.

צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן ולה חזית מערבית לכיוון שד' הרצל. רוחב החלקה הינו כ - 20 מ' ועומקה כ- 33 מ'. שטחה הרשום של החלקה הינו 671 מ"ר.

על החלקה בנוי בחזית מבנה ותיק בן 2 קומות בשטח של כ-240 מ"ר, קומת הקרקע למסחרי וקומה א' המשמשת למשרדים (עפ"י היתרי בניה) הידוע כ'בית גרשנוביץ'. בנוסף, בעורף המבנה בצידה הצפוני של החלקה בנוי אגף חד-קומתי בשטח של כ-153 מ"ר המשמש בחלקו למסחר עצמאי. המבנה ותיק ומצבו תואם את גילו. במבנה הנדון קיימות מספר חנויות פעילות בקומת הקרקע ובין היתר, חנות גז, שלוש חנויות בגדים, קליניקה לקוסמטיקה, חנות מתנות. בקומה א' קיים משרד (עפ"י השילוט מדובר בתיווך ומשרד עו"ד).

בסביבת הנכס הפיתוח הסביבתי מלא.

## 7. <u>הפרק התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

### 7.1. <u>מצב קודם:</u>

#### 7.1.1. <u>תוכנית רצ/176</u>:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1444 מיום 25/04/1968.

מטרת התוכנית: הרחבת דרכים וביטולן, הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים, הנחיות ציבוריות ופרטיות, שטחים פרטיים, קרקע לבניני ציבור, קביעת שימושי קרקע, קביעת גובה וצורת הבניינים.

עפ"י התוכנית סומן הנכס הנדון ביעוד "אזור מסחרי". כ"כ, חזית המבנה בחלקה מיועד להריסה. יודגש כי חלק מהנכס הנדון ממוקם מחוץ לקו הכחול של התוכנית הנדונה.

#### 7.1.2. <u>תוכנית רצ/1/1:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף מיום 30/07/1970. התוכנית פורסמה להפקדה בילקוט פרסומים 1078 מיום 26/03/1964.

התוכנית הינה תוכנית המתאר של ראשל"צ אשר קבעה, בין היתר, ייעודי קרקע, שימושים ותכליות, זכויות בניה והוראות בינוי.

עפ"י התוכנית סומן הנכס הנדון ביעוד מגורים ג'.

בהתאם להוראות סעיף 3 לתוכנית, נקבע כי כל התוכניות המפורטות אשר אושרו אחרי תאריך הפקדת התוכנית זאת כוחן יפה מתוכנית המתאר.

בתוכנית הוקנו לחלקה שבנדון זכויות בנייה כדלהלן:

אחוזי בנייה : 27.5%/לקומה ובסה"כ 110% משטח המגרש

מרפסות פתוחות : 25% משטח הכולל לבניה.

מספר קומות : 4 קומות מעל קומת עמודים.

**7.2. <u>מצב חדש:</u>**

**7.2.1. <u>תוכנית רצ/6/176</u>:**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2381 מיום 03/11/1977.

מטרת התוכנית: להפקיע שטחים לדרכים, לבטל דרכים קיימות, להפקיע שטחים לצרכי ציבור, לקבוע בניה בקירות משותפים, לקבוע זכויות בניה, לקבוע מס' מקס' של יח"ד ולקבוע שטחים לתכנון ארכיטקטוני מיוחד.

עפ"י התוכנית סווג הנכס הנדון בחלקו ביעוד דרך קיימת ובחלקו ביעוד מסחרי.

בהתאם לטבלת הזכויות, בנכס הנדון הותרו זכויות בנייה כדלקמן:

שטח החלקה : 671 מ"ר.

שטח ההפקעות : 140 מ"ר.

שטח המגרש נטו : 531 מ"ר.

אחוזי בנייה : 40% למסחר ו- 125% למגורים **<u>משטח מגרש ברוטו</u>**.

מס' יח"ד : 10 יח"ד.

מספר קומות : 5 + עמודים + חניה עילית בעורף החלקה.

הערות:

- על השטח המיועד לתכנון ארכיטקטוני מיוחד לא יוצאו היתרי בניה, אלא לאחר אשור תוכנית הבנוי הארכיטקטונית ע"י הועדה המקומית.
- לחלקות בשטח של עד 1,000 מ"ר, זכויות הבנייה יחושבו לפי שטח ברוטו. לחלקות בשטח הגבוה מ- 1,000 מ"ר יחושבו זכויות הבנייה לפי 70% משטח אבל לא יפחת משטח מינימלי של 1,000 מ"ר לחישוב הזכויות.
- לא תבוצע בניה על החלקה כל עוד לא יהרסו או תובטח הריסתם של מבנים המיועדים להריסה.
- תוכנית זו תהיה כפופה להגבלות שבתוכנית המתאר לראשון לציון ואלו שבתוכנית המפורטת ר"צ/176, פרט לאלו מהגבלותיהן ששונו בתוכנית זו.
- השטחים המסומנים לדרכים ציבוריות, לשטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבניני ציבור יהיו מיועדים להפקעה ויועברו על שם עיריית ראשון לציון ללא תמורה.

**7.2.2. <u>תוכנית רצ/1/1/ג':</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2461 מיום 10/08/1978.

מטרת התוכנית: קביעת תנאים והוראות חדשות באזורי מגורים השונים ובאזורי המסחר.

כאמור, הנכס הנדון מסווג בתוכנית קודמת ביעוד "אזור מסחרי" בו הותרו זכויות בנייה כדלקמן:

שטח המגרש נטו: 500 מ"ר - 800 מ"ר.

אחוזי בנייה: 30% בקומת קרקע, 35%/לקומה למגורים/משרדים, סה"כ 170%.

מספר יח"ד: 16 יח"ד לדונם.

מספר קומות: 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

אורך חזית מינ': 18 מ'.

קווי בניין: צדדי- 4/0 מ', אחורי- 5 מ'.

**בהתאם להוראות סעיף ג' לתוכנית הנדונה, תוכנית רצ/6/176 תישארנה ללא שינוי.**

**7.2.3. <u>תוכנית רצ/1/1/ו:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3378 מיום 11/09/1986.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

התוכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד.

בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתוכנית זו, יכלל השטח של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות.

בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר עד לתאריך מתן תוקף לתוכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בנייתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

**7.2.4. <u>תוכנית רצ/1/1/ו/א':</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3599 מיום 08/12/1988.

התוכנית מהווה שינוי ועדכון לתוכנית רצ/1/1/ו ומטרתה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

חדר היציאה לגג נותר בשטח של עד 23 מ"ר ליח"ד. כמו כן, תותר בשטח הגג הקמת פרגולה בשטח של עד 15 מ"ר.

**7.2.5. <u>תוכנית רצ/1/1/ו/ב':</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3814 מיום 13/11/1990.

התוכנית מבטלת את ההוראה ולפיה חל איסור לבנות חדרי יציאה לגג על מבנים אשר נבנו לפי תוכנית בינוי ולפיה אסור לבנות חדרי יציאה לגג.

**7.2.6. <u>תוכנית רצ/מק/1/1/ח:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 3912 מיום 15.08.1991.

התוכנית קובעת את אופן ביצוע התשתיות בשכונות חדשות, במתחמים חדשים במזרח העיר ובכל מערב העיר (מערבית לכביש משה דיין), למעט השטחים המבונים.

**7.2.7. <u>תוכנית רצ/1/1/ז:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4106 מיום 29/04/1993.

מטרת התוכנית הינה לקבוע בין היתר, הוראות בניה לגזוזטרה (מרפסת פתוחה) אשר שטחן לא יכלל באחוזי הבניה. גזוזטרה (מרפסת פתוחה) מוגדרת בתוכנית כדלקמן: *"מרפסת אשר לא יותר משני צלעותיה נוגעות בקירות הבניין ואשר אין מעליה גג או שהגג הקרוב מעל רצפתה נמצא בגובה של 2 קומות לפחות, למעל חפיפה כוללת של 60 ס"מ משני הצדדים של המרפסות. חפיפה זו לא תיכלל בחישוב שטחי הבניה"*. בניית המרפסת כאמור הינה בתנאים הבאים:

- כל שטח הגזוזטרה ימצא בגבול קווי הבניין למעט הבלטה של 1.50 מ' לחזית הרחוב.
- עומק הגזוזטרה לא יעלה על 2.00 מ', ושטחה לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.

**7.2.8. <u>תוכנית רצ/מק/1/1/ז/1:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4454 מיום 05/11/1996.

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית רצ/1/1/ז וביטלה את ההוראה לפיה עומק הגזוזטרה לא יעלה על 2.00 מ'.

**7.2.9. <u>תוכנית רצ/מק/1/1/25:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4571 מיום 24/09/1997.

מטרת התוכנית לקבוע, בין היתר, הוראות בינוי בדבר בניית מחסנים באזורי המגורים ו/או מסחר.

באזור מגורים ג', ד' ומסחרי נקבע כי, תותר בניית מחסן ליחידות המגורים בלבד בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר/לדירה. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה. הכניסות למחסנים יהיו מחדר המדרגות ולא תותר כניסה חיצונית.

**7.2.10. <u>תוכנית רצ/30/1/1:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5038 מיום 10/12/2001.

מטרת התוכנית לקבוע הוראות בדבר בניית גגונים ופרגולות.

התוכנית קובעת כי בבתים צמודי קרקע, בחצר פרטית של דירות גן בבניינים הבנויים בבניה רוויה ובמרפסת גג עליונה של מבנים הבנויים בבניה רוויה בהם מותרת בנייתה של "מצללה" (פרגולה), תותר לפי בחירתו של המבקש, קירוי המצללה במשטח ומעליו רעפים (להלן: גגון), ובלבד שהגגון האמור יענה וימלא אחר כל התנאים, הדרישות והמגבלות לעניין שטח "המצללות" ע"פ הקבוע בתקנות התכנון והבניה. שטח הגגון יהווה תוספת לשטח העיקרי המותר ע"פ תוכנית.

**7.2.11. <u>תוכנית רצ/1/1/יג:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5280 מיום 09/03/2004.

מטרת התוכנית בין היתר הינה לקבוע שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים בעיר.

שטחי השירות בתחום מרחב התכנון המקומי יהיו עפ"י הקבוע בתוכנית זו ואולם, נקבעו בתוכנית מאושרת שטחי שירות בהיקף גדול מהקבוע בתוכנית זו יחולו הוראות התוכנית המאושרת.

במגרשים מעל 500 מ"ר- 800 מ"ר נטו באזור מסחרי בקומת הקרקע וביתר הקומות מגורים או משרדים הותרה בניית שטח עיקרי של 30% לקמה מסחרית ו- 35% לקומת מגורים/ משרדים בינוי של 4 קומות, בנוסף הותרו חדרי יציאה לגג בבינוי של מגורים (בהתאם להוראות תוכנית רצ/1/1/ו'). סה"כ 175% (כולל 5% למעליות). כ"כ, הותרו שטחי שירות מעל פני הקרקע בשיעור של 85% (עד 25% לקומת מסחר ו/או משרדים, 15% לקומת מגורים).

שימושים מעל הקרקע – בחלק מקומת הקרקע בצמוד לקומה המסחרית ירוכזו מקום לסילוק אשפה, (נפרד למסחר מהמגורים) מקום לבלוני גז, מחסנים לדיירי הבניין (בהתאם להוראות תוכנית רצ/מק/25/1/1), מעברים, מתקנים על הגג.

שימושים מתחת לקרקע –שימושי חניה.

תכנון חניה תת קרקעית יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, ובתנאי שיובטח כי 20% לפחות משטח המגרש יישארו חוליים לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקוויפר.

גלריות באזורי תעשיה ומסחר יחשבו כשטח עיקרי אם גובהה מעל 2.20 או כשטח שירות אם גובהה מתחת 2.20 בהתאם לגובה המפלסים ושטח מירבי כקבוע בתקנות.

בשטחי השירות מעל פני הקרקע, תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (משטח המגרש נטו), באישור הועדה המקומית.

**7.2.12. <u>תוכנית רצ/מק/1/1/2:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף פורסם בי.פ 5843 מיום 26.08.2008.

התוכנית מתירה קירוי מרפסות פתוחות במרקיזות מתקפלות בדגם אחיד ובהתאם להנחיות אדר' העיר.

**7.2.13. <u>תוכנית רצ/מק/1/1/ז/3:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6030 בתאריך 07.12.2009.

משנה את הוראות הבינוי מתוכנית "רצ/1/1/ז" בדבר בניית גזוזטראות לצורך התאמתן לתקנות התכנון והבנייה. במקום סעיף 5 בתוכנית "רצ/1/1/ז" יבוא:

א. גזוזטרה (מרפסת פתוחה) - מרפסת אשר לא יותר משתי צלעותיה נוגעות בקירות הבניין.

ב. מרפסת גג פתוחה - מרפסת פתוחה אשר נוצרה כתוצאה מדירוג הבניין ואשר אין מעליה גג כלשהו.

בנוסף נקבע כי זכויות הבנייה למרפסות יהיו ע"פ תוכניות מאושרות "רצ/1/1/ז", ו-"צ/מק/1/1/ז/1" או ע"פ הקבוע בתקנות חישוב שטחים ואחוזי בנייה - ע"פ הגבוה מבניהם.

**7.2.14. <u>תוכנית רצ/1/1/36/2:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6404 מיום 24/04/2012.

התוכנית מתירה הקמת סוככים עונתיים בשטח שלא יעלה על 30% משטח הנכס או על 40 מ"ר, הקטן מבניהם[1], לקירוי קל זמני ופריק לעונת החורף מחודש אוקטובר ועד סוף חודש אפריל, על המדרכות שבחזיתות בתי האוכל[2], להצבת שולחנות וכסאות, מבואות ועמדות מכירה, בתנאי שלבית האוכל היתר תקף להעמדת שולחנות וכסאות בהתאם לחוק העזר העירוני.

במקרים בהם קיימת נסיגה בחזית הקדמית של המבנה, היוצרת חצר פתוחה כלפי הרחוב, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הרחבת הסוכך שעל המדרכה לתחום החצר, ובלבד שהסוכך יהווה יחידה אחת שלמה.

לא תותר הצבת סוככים במרכז מסחרי סגור לבית אוכל שאין לו גישה חיצונית בהיתר הבניה התקף.

לא תותר הצבת סוכך במקומות בהם רוחב המדרכה הנותר הפנוי קטן מ- 2.5 מ'. בנוסף, לא יעלה רוחב הסוכך על מחצית רוחב המדרכה.

חומרים – הסוכך יבוצע מחומרים קלים ועמידים. כ"כ, אם הסוכך יחובר לקירות ולעמודי המבנה יהיו החיבורים פריקים, שלא יהוו מטרד או מכשול לציבור.

הגגון לסגירת הסוכך יותקן בגובה שלא יקטן מ- 2.4 מ' ולא יעלה על 2.9 מ' מפני המדרכה, רוחב הסוכך יעמוד על מקסימום 5 מ'.

---

[1] הועדה המקומית רשאית להתיר הרחבת הסוכך על שטח שלפני עסק שכן, רק אם בעלי אותו עסק שכן הסכים לכך בכתב. אין באישור הצבת הסוכך משום תוספת שטחי בניה כלשהם לזכויות הבניה הקבועות באותה חלקה או מגרש.

[2] תישאר זכות מעבר לאורך חזית הרחוב.

**7.2.15. <u>תוכנית רצ/1/1/6:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6439 מיום 28/06/2012.

מטרת התוכנית בין היתר הינה הגדלת השטח המותר לבנייה על גג המבנה מ-23 מ"ר לסה"כ 40 מ"ר.

סה"כ השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר או על 65% משטח הגג של אותה יחידת דיור, לפי הקטן מבניהם.

בשטח עליית גג ניתן לבנות חדר בשטח עיקרי של עד 40 מ"ר וכן ניתן לנצל גם את השטחים שע"פ התקנות אינם נחשבים כשטח לצורך חישוב זכויות בניה (מתחת ל-1.80 מ') ולצרפם לחדר בעליית הגג.

זכויות הבניה על גג המבנה מכוח תוכנית זו מתווספות לזכויות הבניה המותרות לבניה ע"פ תוכנית מאושרת, ואולם ניתן יהיה לנצלן לבניה בגג בלבד. לא תותר העברת זכויות המוקנות מכוחה של תוכנית זו בין מפלסי הבניין וחריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית.

**7.2.16. <u>תוכנית רצ/2030:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7531 מיום 26/06/2017.

תוכנית מתאר עירונית אשר מכוחה ניתן יהיה להכין תכניות מפורטות אשר מהן ניתן להוציא היתרי בניה.

מדובר בתוכנית כוללנית החלה על מרבית שטחה של העיר ראשל"צ ובין מטרותיה - התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של ת"א.

**<u>שומה זו אינה דנה בהשלכות תוכנית זו.</u>**

**7.2.17. <u>תוכנית רצ/1/84/2</u>:**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 8083 מיום 17/01/2019.

מטרות התוכנית:

- לקבוע הוראות ותנאים להבטחת שימור ושיקום המורשת הבנויה בתחום התכנון של העיר ראשון לציון כמסומן בקו הכחול.
- יצירת מנוף לצורך התחדשות עירונית, שידרוג האורבני והחייאה כלכלית ותרבותית של העיר בכלל ו"לב המושבה" בפרט.
- חשיפת הציבור הרחב לאתרי שימור שהינם בעלי חשיבות היסטורית, אדריכלית לאומית.

הנכס הנדון מסווג אתר לשימור מס' 34 ברשימה וידוע כ- "מלון גרשנוביץ", בתחום מתחם לשימור מס' 1 לב המושבה, מבנה לשימור רגיל ומבואה למתחם שימור.

במתחם לשימור מס' 1 לב המושבה נקבעו בין היתר זכויות בנייה כדלהלן:

מספר קומות: קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומה חלקית בנסיגה של 2.5 מ' כלפי החזית.

זכויות בנייה: זכויות הבניה במגרש שבו קיים אתר לשימור הם זכויות הבניה על פי תכניות מאושרות במועד הגשת הבקשה להיתר בניה.

**<u>תמריצים לשימור:</u>**

- זכויות הבניה ייקבעו עפ"י הנוסחה: $\frac{\text{שטח המבנה לשימור } 5{,}000\ X}{5{,}000} = \text{זכויות בניה נוספות}$
- הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת של 20% לזכויות הבניה הנוספות בכפוף לחוו"ד שמאי הועדה המקומית ככל שיוכח הצורך בכך.
- שטח מבנה לשימור יכלול שטח עיקרי ושטחי שירות וכן חלקי מבנה שיקבעו להריסה ע"פ המלצת ועדת השימור לעת מתן היתר הבניה. חלקי המבנה המיועדים לשימור יקבעו על בסיס ממצאי תיק התיעוד.
- זכויות הבנייה הנוספות יכללו את השטחים העיקריים בלבד.
- תותר תוספת יח"ד בהתאם לגידול לזכויות הבניה.
- בבניין לשימור עם עירוב שימושים לא תידרש קומה מפולשת כאמור בתוכנית רצ/1/1/יג
- בבניין לשימור לא יאושרו הקלות כמותיות.
- אופן תוספת הזכויות והנחיות לשימור האתר יקבעו בהחלטת הועדה המקומית וירשמו כתנאי להיתר.
- הועדה המקומית רשאית לבטל את התמריצים המפורטים בסעיף זה, במידה ובאתר לשימור בוצעו עבודות בניגוד להנחיות תוכנית זו ו/או להנחיות ההיתר.
- היה ונהרס אתר לשימור, כולו או בחלקו, ללא היתר הריסה כדין, זכויות הבניה של המגרש לא יעלו על זכויות הבניה ע"פ ההיתר המקורי של האתר שנהרס. בהעדר מסמכי היתר הבניה המקורי, זכויות הבניה יהיו ע"פ הבניין שהיה בפועל או ע"פ התוכנית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה - הקטן מבניהם.
- ניוד זכויות: ניתן יהיה לנייד זכויות במסגרת תוכנית בסמכות מוסד התכנון.
- לאתר שימור יוכן תיק תיעוד.

**<u>חניה:</u>**

- תקן חניה יקבע ע"פ תקן תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
- הועדה המקומית רשאית לאשר לגבי מגרש המיועד לשימור הקטנה ו/או פטור מהוראות תקן החניה, עקב מגבלות בינוי הנובעות מהוראות השימור.
- לא תותר התקנת מקומות חניה בחזית קדמית של אתר לשימור.

**<u>הפקעות:</u>**

- שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור יבוטלו ויוחזרו לייעודם הקודם.
- הוראות בדבר הריסת מבנים לשימור לשם ביצוע דרכים יבוטלו.
- גבולותיו הסופיים של המגרש אשר בוטלה בו הפקעה כאמור, יקבעו ע"פ הנחיות מהנדס העיר לרבות קביעתם בקו חזית המבנה.

- קווי המגרש החדשים יקבעו במפה לצרכי רישום באישור הועדה המקומית. זכויות הבניה יחושבו ע"פ המגרש החדש כפי שיקבע בהליך זה.
- סעיפים (1) - (3) לא יתקיימו בנוגע להפקעות החלות בתוואי רק"ל ע"פ תמ"א/23/א/4.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38: במבנים לשימור לא יחולו התמריצים הקבועים בהוראות תמ"א 38. תוספות הבניה במבנים לשימור יהיו בהתאם לזכויות הקבועות בתוכנית זו בלבד.
- הוראות נוספות, כמופיע בתקנון.

**<u>נספח 7 – סקר אתרים לשימור:</u>**

מעיון בנספח 7 לתוכנית השימור עולים בין היתר הממצאים הבאים:

מס' אתר: 34

כתובת: הרצל 83, גוש 3933 חלקה 18

סגנון המבנה: המבנה בעל מאפיינים מובהקים של סגנון הבניה הבינלאומי

שימושים בפועל: משרדים ומסחר

ייעוד: מסחרי עפ"י תב"ע רצ/6/176

זכויות בניה בתוקף: 165% עפ"י תב"ע רצ/6/176

מס' קומות: 2

שנת בניה: 1933

מסקנות והמלצות: יש להכין תיק תיעוד לפני כל פעולה בבניין. לבחון תוספות בניה מאוחרות, להסדיר שילוט, לנקות החזיתות ממערכות כגון צנרת, מיזוג וכו'. לטפל בפרטי אדריכלות כגון חלונות ולטייח את המבנה.

**<u>מסמך הנחיות לבינוי ועיצוב במתחם השימור – לב המושבה ההיסטורית בראשל"צ:</u>**

מעיון במסמך הנחיות לבינוי עולים בין היתר הממצאים כדלהלן:

המבנה הנדון מסומן בצבע כחול בסגנון בניה "הבינלאומי".

המתחם הנדון ידוע במסמך כמתחם "רוטשילד 36-30".

בשרטוט המוצע בעמוד 54 מוצע תכנון ולפיו, מוצעת תוספת 2 קומות מעל המבנה לשימור בן 2 קומות וכן, בעורף החלקה יוקם בנין/אגף חדש בן 6 קומות.

**7.3. <u>היתרי בניה:</u>**

בתיק הבניין באתר הועדה המקומית לא אותר היתר הבניה המקורי להקמת המבנה.
יחד עם זאת, אותרו ההיתרים הבאים:

**7.3.1. <u>היתר בניה מס' 236 מיום 16/06/1937:</u>** היתר לתוספת צריף לבית קיים המכיל חדר אחד.

**7.3.2. <u>היתר בניה מס' 439 מיום 13/05/1941:</u>**

להוסיף מטבח ומחסן לבניין קיים.

**7.3.3. <u>היתר בניה מס' 450 מיום 10/08/1941:</u>**

להפוך חלק של מרפסת פתוחה למטבח.

**7.3.4. <u>היתר בניה מס' 765 מיום 09/01/1947:</u>**

להקמת שלושה משרדים.

**7.3.5. <u>היתר בניה מס' 1303 מיום 09/03/1950:</u>**

לפתיחת מכבסה אוטומטית.

**7.3.6. <u>היתר בניה מס' 1424 מיום 13/07/1950:</u>**

הוספת 4 חדרים למלון בקומה ב'. מטבלת השטחים עולה כי, קיימת קומת קרקע בשטח של 232 מ"ר ומוצעת קומה ב' בשטח של 83.5 מ"ר. בסה"כ 315.5 מ"ר.

**יוער כי, קומה זו לא הוקמה בפועל ולכן, ההיתר איננו בתוקף.**

**7.3.7. <u>היתר בניה מס' רש/81/3056 מיום 13/09/1981:</u>**

פתיחת דלת לחצר אחורית והתקנת מזגן.

**7.3.8. <u>היתר בניה מס' רש/82/3161 מיום 30/05/1982:</u>**

פתיחת דלת לחצר ופתיחת ויטרינה בחזית הצפונית.

**7.3.9. <u>היתר בניה מס' רש/82/3434 מיום 07/07/1982:</u>**

תוספת בניה לחנות קיימת (מחסן). מוצע שטח של 7.26 מ"ר לשטח קיים של 233.17 מ"ר. בסה"כ בנוי שטח של 240.43 מ"ר.

**7.3.10. <u>היתר בניה מס' רש/99/18498 מיום 03/08/1999:</u>**

בקשה לפיתוח חצר של חנות קיימת.

## 8. עמדות הצדדים:

### 8.1. עמדת המשיבה:

**8.1.1. תוכנית רצ/6/176:**

בשומת המשיבה, לא חושבה השבחה בגין תוכנית זו לאור העובדה שקיימת הפקעה לדרך בשטח של 198 מ״ר ויתרת מגרש לבניה של 473 מ״ר. לפיכך, לשיטת שמאי המשיבה מתקבלת מגבלת תכסית בין קווי הבניין של 210 מ״ר.

**8.1.2. תוכנית רצ/1/1/יג:**

בשומת המשיבה, לא חושבה השבחה בגין תוכנית זו לאור העובדה כי, בהוראות התוכנית נקבע שזכויות הבניה נגזרות מתוכנית קודמת רצ/6/176.

**8.1.3. תוכנית רצ/1/1/ו:**

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין אישורה של התוכנית אשר התירה הקמת חדרי יציאה לגג כחלק מסל זכויות הבנייה הקיים (760 מ״ר), בשטח של 23 מ״ר/ליח״ד ובסה״כ 46 מ״ר עבור 2 יח״ד על גג המבנה.

לשיטת שמאי המשיבה, במצב החדש הובאו בחשבון שטח עיקרי של 714 מ״ר בארבע קומות טיפוסיות, חדרי יציאה לגג בשטח האמור וכן מרפסות גג בשטח של 132.5 מ״ר (לפי 0.2).

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של כ- 190 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות כדלהלן:

| כתובת | גוש/חלקה | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|---|
| הרצל 24 | 3928/238,536 | בועז קוט | 180 |
| רמב״ם 9 | 3930/35 | יצחק ברמן | 220 |
| אלקלעי 1 | 3930/48 | משה נדם | 193 |
| האבות 11 | 3930/106 | גבע בלטר | 200 |
| רמב״ם 54 | 3930/320 | אמנון ניזרי | 193 |
| הגדוד העברי 18 | 39313 | ברק שוורצברד | 193 |
| יהודה הלוי 14 | 3932/167 | ארז כהן | 190 |
| ירושלים | 3932/55 | אמנון ניזרי | 190 |
| אז״ר 10 | 3934/9 | רמה מאור | 208 |
| רוטשילד 52 | 3934/178 | גבע בלטר | 208 |
| רוטשילד 9-11 | 3935/19,20,79 | יעקב פז | 205 |
| הכרמל 15 | 3935/47 | ניקי פרימו | 220 |

להלן חישוב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

| מצב קודם | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי למגורים בקומות עליונות | 760 | 1 | 760 |
| **סה"כ מצב קודם** | | | **760** |
| **מצב חדש** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| שטח עיקרי למגורים בקומות | 714 | 1 | 714 |
| 2 חדרי יציאה לגג, 23 מ"ר/ליח"ד | 46 | 1 | 46 |
| מרפסת גג | 132.5 | 0.2 | 26.5 |
| **סה"כ מצב חדש** | | | **786.5** |
| **סה"כ תוספת שטח אקו'** | | | **26.5** |
| **שווי מ"ר מבונה** | | | **190** |
| **מקדם הסדרה קניינית** | | | **1** |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | | | **5,035** |

**8.1.4. <u>תוכנית רצ/1/1/ז:</u>**

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין האפשרות לתוספת מרפסות פתוחות בשטח של 90 מ"ר לפי מקדם שווי של 0.25. בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של 850 ₪ /מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות כדלהלן:

| כתובת | גוש/חלקה | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| הרצל24 | 3928/238,536 | בועז קוט | 800 |
| רמב"ם 9 | 3930/35 | יצחק ברמן | 880 |
| האבות 11 | 3930/106 | גבע בלטר | 880 |
| רמב"ם 54 | 3930/320 | אמנון ניזרי | 876 |
| הגדוד העברי 18 | 39313 | ברק שוורצברד | 700 |
| הגדוד העברי 8 | 3931/4 | תמיר שדה | 700 |
| ירושלים | 3932/55 | אמנון ניזרי | שווי מ"ר מבונה מרפסת 200 ₪ |
| נחמה 15 | 3932/72 | שאול אשרת | 876 |
| יהודה הלוי 14 | 3932/167 | ארז כהן | 832 |
| קרצ'בסקי 4 | 3932/216 | דוד טיגרמן | 876 |
| יהודה 4-6 | 3932/61-63 | גבע בלטר | 876 |
| הדרור 17 | 3933/134 | יצחק ברמן | 920 |
| אז"ר 10 | 3934/9 | רמה מאור | 1,230 |
| רוטשילד 33 | 3934/28 | רמה מאור | 1,100 |
| רוטשילד 52 | 3934/178 | גבע בלטר | 1,095 |
| רוטשילד 9-11 | 3935/19,20,79 | יעקב פז | 1,100 |
| הכרמל 15 | 3935/47 | ניקי פרימו | 880 |

להלן חישוב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

| מהות | שטח/מקדם/שווי |
|---|---|
| **שטח מרפסות פתוחות לחיוב במ"ר** | **90** |
| מקדם שווי מרפסת פתוחה | 0.25 |
| שווי מ"ר מבונה | 850 |
| מקדם הסדרה קניינית | 1 |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | **19,125** |

**8.1.5. <u>תוכנית רצ/1/1/25:</u>**

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין האפשרות לתוספת מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר/ליח"ד ובסה"כ 36 מ"ר עבור 6 יח"ד, לפי מקדם שווי לאחסנה של 0.5.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של 1,250 ₪ /מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות כדלהלן:

| כתובת | גוש/חלקה | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| רמב"ם 9 | 3930/35 | יצחק ברמן | 1,255 |
| אלקלעי 1 | 3930/48 | משה נדם | 1,254 |
| האבות 11 | 3930/106 | גבע בלטר | 1,250 |
| רמב"ם 54 | 3930/320 | אמנון ניזרי | 1,254 |
| הגדוד העברי 18 | 39313 | ברק שוורצברד | 1,255 |
| הגדוד העברי 8 | 3931/4 | תמיר שדה | 1,255 |
| ירושלים | 3932/55 | אמנון ניזרי | 1,130 |
| נחמה 15 | 3932/72 | שאול אשרת | 1,254 |
| יהודה 4-6 | 3932/61-63 | גבע בלטר | 1,254 |
| יהודה הלוי 14 | 3932/167 | ארז כהן | 1,188 |
| אז"ר 10 | 3934/9 | רמה מאור | 2,000 |
| רוטשילד 33 | 3934/28 | רמה מאור | 2,000 |
| רוטשילד 52 | 3934/178 | גבע בלטר | 1,741 |
| רוטשילד 9-11 | 3935/19,20,79 | יעקב פז | 1,950 |

להלן חישוב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

| מהות | שטח/מקדם/שווי |
|---|---|
| **מס' יחידות דיור במגרש** | **6** |
| שטח מחסן ליח"ד | 6 |
| סה"כ שטח מחסנים | 36 |
| מקדם שווי מחסן | 0.5 |
| שווי מ"ר מבונה | **1,250** |
| מקדם הסדרה קניינית | 1 |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | **22,500** |

**8.1.6. <u>תוכנית רצ/1/1/30:</u>**

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין האפשרות לתוספת מצללות בקומת הגג בשטח של 15 מ״ר/ליח״ד ובסה״כ 30 מ״ר עבור 2 יח״ד בקומה עליונה, לפי מקדם בגין קירוי מרפסת גג של 0.1.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של 1,850 ₪ /מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות כדלהלן:

| כתובת | גוש/חלקה | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|---|
| רמב״ם 9 | 3930/35 | יצחק ברמן | 1,734 |
| אלקלעי 1 | 3930/48 | משה נדם | 1,734 |
| האבות 11 | 3930/106 | גבע בלטר | 1,700 |
| רמב״ם 54 | 3930/320 | אמנון ניזרי | 1,734 |
| הגדוד העברי 18 | 39313 | ברק שוורצברד | 1,734 |
| הגדוד העברי 8 | 3931/4 | תמיר שדה | 1,734 |
| ירושלים | 3932/55 | אמנון ניזרי | 1,560 |
| יהודה הלוי 14 | 3932/167 | ארז כהן | 1,647 |
| מוהליבר 2 | 3933/312 | גיא צדיק | 1,734 |
| הדרור 17 | 3933/134 | יצחק ברמן | 1,820 |
| אז״ר 10 | 3934/9 | רמה מאור | 2,600 |
| רוטשילד 33 | 3934/28 | רמה מאור | 2,100 |
| רוטשילד 52 | 3934/178 | גבע בלטר | 2,883 |
| רוטשילד 11-9 | 3935/19,20,79 | יעקב פז | 2,490 |
| הכרמל 15 | 3935/47 | ניקי פרימו | 2,080 |

<u>להלן חישוב ההשבחה עפ״י שומת המשיבה:</u>

| מהות | שטח/מקדם/שווי |
|---|---|
| שטח קירוי למצללה (15 מ״ר X 2 יח״ד) | 30 |
| מקדם שווי בגין קירוי המצללות | 0.1 |
| שווי מ״ר מבונה | 1,850 |
| מקדם הסדרה קניינית | 1 |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | **5,550** |

**8.1.7. <u>תוכנית רצ/1/1/יג׳:</u>**

התוכנית מאפשרת בנית שטחי שירות בשיעור של 85%. אולם, בשומת המשיבה לא חושבה השבחה בגין אישורה של תוכנית זו. וזאת, לאור מגבלות הבינוי.

**8.1.8. <u>תוכנית רצ/1/1/ז/3:</u>**

בשומת המשיבה חושבה השבחה לתוכנית בטענה שהיא מאפשרת בניית מרפסות מקורות במקום מרפסות "מדלגות", ובכך מהווה שיפור תכנוני לשטחי המרפסות. כ"כ, נלקח שטח זהה לתוכנית רצ/1/1/ז בתוספת מקדם שיפור תכנון של 0.2.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של 3,050 ₪ /מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות כדלהלן:

| כתובת | גוש/חלקה | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| הרצל24 | 3928/238,536 | בועז קוט | 3,000 |
| רמב"ם 9 | 3930/35 | יצחק ברמן | 3,000 |
| האבות 11 | 3930/106 | גבע בלטר | 3,000 |
| רמב"ם 54 | 3930/320 | אמנון ניזרי | 3,000 |
| הגדוד העברי 18 | 39313 | ברק שוורצברד | 3,000 |
| הגדוד העברי 8 | 3931/4 | תמיר שדה | 3,000 |
| ירושלים | 3932/55 | אמנון ניזרי | 2,800 |
| נחמה 15 | 3932/72 | שאול אשרת | 3,000 |
| הגדוד העברי 31 | 3932/90 | נאוה סירקיס | 3,255 |
| יהודה הלוי 14 | 3932/167 | ארז כהן | 2,850 |
| איתמר בן אב"י 4 | 3932/171 | בצלאל קציר | 3,000 |
| קרצ'בסקי 4 | 3932/216 | דוד טיגרמן | 3,300 |
| יהודה 4-6 | 3932/61-63 | גבע בלטר | 3,000 |
| מוהליבר 2 | 3933/312 | גיא צדיק | 3,000 |
| הדרור 17 | 3933/134 | יצחק ברמן | 3,150 |
| אז"ר 10 | 3934/9 | רמה מאור | 3,800 |
| רוטשילד 33 | 3934/28 | רמה מאור | 4,000 |
| רוטשילד 52 | 3934/178 | גבע בלטר | 4,000 |
| רוטשילד 9-11 | 3935/19,20,79 | יעקב פז | 4,000 |
| הכרמל 15 | 3935/47 | ניקי פרימו | 3,500 |

<u>להלן חישוב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:</u>

| מהות | שטח/מקדם/ שווי |
|---|---|
| **שטח מרפסות פתוחות לחיוב במ"ר** | **90** |
| מקדם שווי מרפסת פתוחה | 0.2 |
| שווי מ"ר מבונה | 3,050 |
| מקדם הסדרה קניינית | 1 |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | **54,900** |

**8.1.9. <u>תוכנית רצ/1/1/2/36:</u>**

התוכנית מתירה הצבת סוכך לבית אוכל בתחום החצר לתקופת החורף כאשר הסוכך לא יעלה על 30% מגודל הנכס או על 40 מ״ר, הקטן מבניהם. במקרה הנדון, שטח קומת הקרקע הינו כ-240 מ״ר כך שניתן לבנות כ- 72 מ״ר סוככים. יחד עם זאת, הובאו בחשבון בשומת המשיבה סוככים עונתיים בשטח כולל של 40 מ״ר בלבד.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.5 וכן, הפחתת אי וודאות לניצול לפי מקדם 0.5. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה לתקופה של 7 חודשים מתוך 12 חודשים בשנה - המשקפת מקדם 0.58.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 8,000 ₪/מ״ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות כדלקמן:

| גו״ח | שמאי/ת מכריע/ה | מועד קובע | שווי למ״ר מבונה | מקדם מיקום | מקדם זמן | שווי למ״ר מבונה מתואם | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3629/253,266 | | 16/03/2011 | 10,000 | 1.1 | 1.058 | 11,600 | מכרז רמ״י מר/10/2011 |
| 3629/253,266 | יצחק ברמן | 28/3/2014 | 9,000 | 1.1 | 0.912 | 9,000 | |
| 3926/50 | עאטף עאלם | 9/5/2012 | 14,000 | | | | |
| **ממוצע** | | | **11,000** | | | **10,300** | |

כמו כן, הוצגו עסקאות השוואה לחנויות בסביבה הקרובה כלהלן:

| גו״ח | מועד עסקה | כתובת | תמורה בש״ח | שטח | מחיר למ״ר | שנת בניה |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3934/59-7 | 10/5/2012 | רוטשילד 38 | 1,200,000 | 41 | 29,268 | 1,960 |
| 3933/144-1 | 28/3/12 | הרצל 73 | 543,103 | 155 | 3,504 | 1,970 |
| 3935/151 | 19/3/12 | זדל 999 | 700,000 | 17 | 41,176 | 2,003 |
| 3935/124-1 | 29/2/12 | רוטשילד 5 | 500,000 | 90 | 5,556 | 1,962 |
| 3933/276-32 | 1/12/2011 | הרצל 63 | 220,000 | 26 | 8,462 | 1,990 |
| 3934/72-4 | 29/11/11 | ביאליק 2 | 600,000 | 24 | 25,000 | 1,970 |
| 3934/226-3 | 25/10/11 | הרצל 100 | 270,000 | 98 | 2,755 | 1,800 |
| 3933/19-1 | 22/9/11 | הרצל 85 | 1,699,998 | 40 | 42,500 | 1,945 |
| 3934/222-67 | 14/9/11 | זבוטינסקי 16 | 474,000 | 36 | 13,167 | 1,986 |
| 3945/42-1 | 9/12/2012 | רוטשילד 110 | 930,000 | 50 | 18,600 | 1,977 |
| 3945/259-2 | 18/9/11 | רוטשילד 104 | 500,000 | 24 | 20,833 | 1,970 |
| 3945/259-13 | 18/9/11 | רוטשילד 104 | 740,000 | 25 | 29,600 | 1,970 |
| 3945/259-14 | 18/9/11 | רוטשילד 104 | 715,000 | 26 | 27,500 | 1,970 |
| 3945/259-15 | 18/9/11 | רוטשילד 104 | 645,000 | 23 | 28,043 | 1,970 |

<u>להלן חישוב ההשבחה עפ״י שומת המשיבה:</u>

| מצב קודם | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| רחבה מסחרית | 40 | 0.3 | 12 |
| **סה"כ מצב קודם** | | | **12** |
| **מצב חדש** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| סוככים עונתיים | 40 | 0.8 | 32 |
| **סה"כ תוספת שטח אקו'** | | | **20** |
| מקדם אי וודאות לניצול | | | 0.5 |
| מקדם תוספת שנתית | | | 7/12 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 8,000 |
| מקדם הסדרה קניינית | | | 1 |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | | | **46,667** |

**8.1.10. <u>תוכנית רצ/1/1/1/6:</u>**

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין אישורה של התוכנית אשר התירה הקמת חדרי יציאה לגג <u>כתוספת</u> לסל זכויות הבנייה הקיים (760 מ"ר). כמו כן, התוכנית התירה הגדלתן של חדרי הגג עד לשטח של 40 מ"ר/ליח"ד ובסה"כ 80 מ"ר עבור 2 יח"ד על גג המבנה.

לשיטת שמאי המשיבה, במצב החדש הובאו בחשבון שטח עיקרי של 760 מ"ר בארבע קומות טיפוסיות, חדרי יציאה לגג בשטח של 80 מ"ר וכן מרפסות גג בשטח של 110 מ"ר (לפי 0.2). לעומת, סל הזכויות אשר הובא בחשבון בתוכנית רצ/1/1/ו כאמור בסעיף 8.1.3 לעיל.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של כ- 3,700 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות כדלהלן:

| כתובת | גוש/חלקה | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| הרצל24 | 3928/238,536 | בועז קוט | 4,000 |
| רמב"ם 9 | 3930/35 | יצחק ברמן | 4,000 |
| האבות 11 | 3930/106 | גבע בלטר | 4,000 |
| רמב"ם 54 | 3930/320 | אמנון ניזרי | 4,000 |
| הגדוד העברי 18 | 39313 | ברק שוורצברד | 4,000 |
| הגדוד העברי 8 | 3931/4 | תמיר שדה | 4,000 |
| ירושלים | 3932/55 | אמנון ניזרי | 3,200 |
| נחמה 15 | 3932/72 | שאול אשרת | 4,000 |
| הגדוד העברי 31 | 3932/90 | נאוה סירקיס | 3,720 |
| יהודה הלוי 14 | 3932/167 | ארז כהן | 3,800 |
| איתמר בן אב"י 4 | 3932/171 | בצלאל קציר | 4,000 |
| יהודה 4-6 | 3932/61-63 | גבע בלטר | 3,600 |
| מוהליבר 2 | 3933/312 | גיא צדיק | 4,000 |
| הדרור 17 | 3933/134 | יצחק ברמן | 4,250 |
| אז"ר 10 | 3934/9 | רמה מאור | 4,000 |
| רוטשילד 33 | 3934/28 | רמה מאור | 4,500 |
| רוטשילד 9-11 | 3935/19,20,79 | יעקב פז | 4,500 |
| הכרמל 15 | 3935/47 | ניקי פרימו | 4,000 |

<u>להלן חישוב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:</u>

| מצב קודם | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי למגורים בקומות | 714 | 1 | 714 |
| 2 חדרי יציאה לגג, 23 מ"ר/ליח"ד | 46 | 1 | 46 |
| מרפסת גג | 132.5 | 0.2 | 26.5 |
| **סה"כ מצב קודם** | | | **786.5** |
| **מצב חדש** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| שטח עיקרי למגורים בקומות | 760 | 1 | 760 |
| 2 חדרי יציאה לגג, 40 מ"ר/ליח"ד | 80 | 1 | 80 |
| מרפסת גג | 110 | 0.2 | 22 |
| **סה"כ מצב חדש** | | | **862** |
| **סה"כ תוספת שטח אקו'** | | | **75.5** |
| שווי מ"ר מבונה | | | 3,700 |
| מקדם הסדרה קניינית | | | 1 |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | | | **279,350** |

**8.1.11. <u>תוכנית רצ/2030:</u>**

בשומת המשיבה לא חושבה השבחה בגין תוכנית זו לאור תיקון 126 לחוק התו"ב.

**8.1.12. <u>תוכנית רצ/2/84/1:</u>**

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין אישורה של תוכנית השימור של עיריית ראשל"צ אשר מאפשרת זכויות בנייה נוספות ותמריצים לשימור המבנה הקיים בחלקה המסווג כאתר לשימור מס' 34 ברשימה וידוע כ- "מלון גרשנוביץ", בתחום מתחם לשימור מס' 1 לב המושבה. כ"כ, בשומתה הובאה בחשבון תחשיב השבחה בגישת "דרך המלך".

**<u>לעניין המצב הקודם</u>** – בשומת המשיבה הובאו בחשבון כלל זכויות הבנייה עפ"י תכניות קודמות. קרי, שטח עיקרי למסחר של 190 מ"ר (לפי 2.25), עיקרי למגורים של 760 מ"ר (לפי 1), מרפסות מקורות של 90 מ"ר (0.45), חדרי גג של 80 מ"ר, פרגולות של 30 מ"ר (0.3), מרפסת גג של 80 מ"ר (0.2) וכן, מחסנים של 36 מ"ר (0.5).

**<u>לעניין המצב החדש</u>** – בשומת המשיבה הובאה בחשבון חלוקת השווי לשלושה מרכיבים עיקריים כדלהלן:

א. <u>מבנה לשימור</u> – לטענת שמאי המשיבה שטח קומת הקרקע המסחרית הינו 145 מ"ר (לפי מקדם 2.25), קומה ראשונה המשמשת למגורים/משרדים בשטח של 145 מ"ר (לפי 1). כמו כן, הובא בחשבון מקדם שווי בנוי/מבונה של 2.75.

ב. <u>זכויות בנייה בחלקה</u> – לטענת שמאי המשיבה כחלק מהתמריצים שניתנו בתוכנית הותרה הקמתן של כלל זכויות הבנייה כתוספת לשטחי המבנה לשימור הקיים. לכן, מתקבלים לשיטתו שטח עיקרי למסחר של 268.4 מ"ר (2.25), עיקרי למגורים של 838.75 מ"ר, ממ"דים של 96 מ"ר, מרפסות מקורות של 120 מ"ר (0.45), חדרי גג ופרגולות בשטח זהה למצב הקודם, מרפסות גג של 99.69 מ"ר (0.2), מחסנים של 48 מ"ר עבור 8 יח"ד, ש"ש עיליים של 65 מ"ר (לפי 0.68) וכן, ש"ש עיליים בקומות של 20 מ"ר (לפי 0.3). בנוסף לכך, הובא מקדם הסרת מגבלת בניה בקיר משותף של 1.025 ומקדם הפחתה בגין נגישות ובינוי על הקיים של 0.95.

ג. <u>הפחתת עלויות שימור</u> – בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הכנת תיק תיעוד בסך של 50 אלש"ח וכן, עלויות עודפות לשימור בסך של 5,000 ₪/למ"ר עבור שטח בנוי לשימור של 290 מ"ר. בסה"כ מתקבלת הפחתה של 1.5 מלש"ח משווי המקרקעין במצב החדש.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של כ- 5,700 ₪/מ"ר מבונה למגורים בהתבסס על מסד נתונים כדלהלן:

<u>שומות מכריעות למגורים:</u>

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | מועד קובע | ייעוד | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|
| דנה שיחור | 4747/599 | 29/1/17 | מגורים | 5,900 |
| דנה שיחור | 4747/602 | 12/2/2017 | מגורים | 5,700 |
| גד נתן | 3937/176 | 17/5/17 | מגורים | 5,650 |
| גד נתן | 4747/604 | 21/5/17 | מגורים | 5,600 |
| גד נתן | 4747/605 | 21/5/17 | מגורים | 5,600 |
| גיל הרצברג | 3930/100 | 3/10/2017 | מגורים | 6,300 |
| דוד טיגרמן | 3929/165 | 1/2/2019 | מגורים | 6,000 |
| יעקב פז | 3935/79 | 1/2/2019 | מגורים | 6,000 |
| רינת וויס רביב | 3936/149 | 1/2/2019 | מגורים | 5,700 |
| יהודה פלד | 3936/302 | 1/2/2019 | מגורים | 6,000 |
| דוד דדון | 3938/259 | 1/2/2019 | מגורים | 6,500 |
| ארז כהן | 3926/106 | 10/2/2019 | מגורים | 7,500 |
| דנה שיחור | 3937/69 | 10/9/2019 | מגורים | 5,500 |
| דוד דדון | 3930/189 | 12/2/2020 | מגורים | 6,300 |
| דוד דדון | 3938/259 | 17/5/20 | מגורים | 6,500 |
| אוולין דודזון שמאמה | 3930/712 | 31/5/20 | מגורים | 6,500 |

<u>שומות מכריעות למסחר/משרדים:</u>

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | מועד קובע | ייעוד | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|
| יעקב פז | 3935/79 | 1/2/2019 | מסחר | 18,750 |
| יהודה פלד | 3936/302 | 1/2/2019 | מסחר | 8,000 |
| ארז כהן | 3926/106 | 10/2/2019 | מסחר | 19,900 |
| יהודה פלד | 3936/302 | 1/2/2019 | משרדים | 2,000 |

<u>מחירי היצע לחנויות למכירה מאתר יד 2 ביולי 2020:</u>

| כתובת | שטח במ"ר | מחיר | מחיר למ"ר מסחרי |
|---|---|---|---|
| ביאליק 13 | 77 | 1,900,000 | 24,675 |
| דרור | 22 | 699,000 | 31,773 |
| הרצל 102 | 28 | 990,000 | 35,357 |
| הרצל | 120 | 980,000 | 8,167 |
| רוטשילד | 30 | 650,000 | 21,667 |
| רוטשילד | 42 | 1,450,000 | 34,524 |
| רוטשילד | 210 | 4,600,000 | 21,905 |

מחירי היצע לדמ"ש חודשיים לחנויות:

| מקור | כתובת | קומה | שטח במ"ר | דמ"ש חודשיים | דמ"ש למ"ר | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| יד 2 | רוטשילד | קרקע | 44 | 9,500 | 216 | |
| לוח WINWIN | רוטשילד 64 | קרקע | 27 | 9,000 | 333 | |
| | רוטשילד 113 | קרקע | 42 | 5,500 | 131 | |
| | רוטשילד 114 | קרקע | 30 | 4,000 | 133 | מיקום מרכזי חנות יפה על גלריה 30 מ"ר |
| יד 2 | רוטשילד 4 | קרקע | 26 | 5,500 | 212 | גלריה |
| יד 2 | רוטשילד | קרקע | 100 | 31,000 | 310 | במיקום מרכזי חנות יפיפייה ומסודרת לבר או מסעדה |
| יד 2 | רוטשילד | קרקע | 38 | 8,500 | 224 | מיקום מעולה באזור ברים |
| יד 2 | רוטשילד | קרקע | 35 | 10,000 | 286 | חנות יפה קרובה לקניון |

להלן חישוב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

| מצב קודם | קומה | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|---|
| שטח עיקרי למסחר במ"ר | קרקע | 190 | 2.25 | 428 |
| שטח עיקרי למגורים במ"ר | 1-4 | 760 | 1 | 760 |
| ממ"דים במ"ר | 1-4 | 0 | 1 | 0 |
| מרפסות מקורות | 1-4 | 90 | 0.45 | 41 |
| חדרי יציאה לגג | גג | 80 | 1 | 80 |
| פרגולות | גג | 30 | 0.3 | 9 |
| מרפסות גג | גג | 80 | 0.2 | 16 |
| מחסנים | קרקע | 36 | 0.5 | 18 |
| סה"כ שטח אקו' | | | | 1,351 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | 5,700 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | | **7,700,700** |

| מהות | מצב חדש | קומה | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|---|---|
| מבנה לשימור בחלקה: | שטח מבנה לשימור (מסחר) במ"ר | קרקע | 145 | 2.25 | 326.25 |
| | שטח מבנה לשימור (משרדים/מגורים) במ"ר | ראשונה | 145 | 1 | 145 |
| | סה"כ | | | | 471.25 |
| | מקדם שווי בנוי/מבונה | | | | 2.75 |
| | **סה"כ שטח אקו' מבנים לשימור (לאחר שיפוץ/שימור)** | | | | **1,295.94** |
| זכויות בניה בחלקה: | שטח עיקרי למסחר במ"ר | קרקע | 268.4 | 2.25 | 603.90 |
| | שטח עיקרי למגורים במ"ר | 1-4 | 838.75 | 1 | 838.75 |
| | ממ"דים במ"ר | 1-4 | 96 | 1 | 96.00 |
| | מרפסות מקורות | 1-4 | 120 | 0.45 | 54.00 |
| | חדרי יציאה לגג | גג | 80 | 1 | 80.00 |
| | פרגולות | גג | 30 | 0.3 | 9.00 |
| | מרפסות גג | גג | 99.69 | 0.2 | 19.94 |
| | מחסנים | קרקע | 48 | 0.5 | 24.00 |
| | שטחי שירות עיליים | קרקע | 65 | 0.68 | 43.88 |
| | שטחי שירות עיליים | 1-4 | 20 | 0.3 | 6.00 |
| | סיכום ביניים | | | | 1,775.46 |
| | מקדם הסרת מגבלת בניה בקיר משותף | | | | 1.025 |
| | מקדם מגבלות נגישות ובינוי על/ליד הקיים | | | | 0.95 |
| | **סה"כ שטח אקו' זכויות בניה בחלקה** | | | | **1,728.86** |
| עלויות שימור: | בתוספת שווי פטור קרן חניה | 0 | X | 50,000 | 0.00 |
| | בניכוי הכנת תיק תיעוד | 1 | X | 50,000 | -50,000 |
| | בניכוי עלויות שימור עודפות | 290 | X | 5,000 | -1,450,000 |
| | סה"כ עלויות שימור | | | | -1,500,000 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| סיכום שווי מצב חדש | שווי מבנה לשימור | 1295.94 | X | 5,700 | 7,386,844 |
| | שווי זכויות בנייה | 1728.86 | X | 5,700 | 9,854,483 |
| | בניכוי עלויות שימור | | | | -1,500,000 |
| | **סה"כ שווי מצב חדש** | | | | **15,741,326** |
| **השבחה בש"ח** | | | | | **8,040,626** |

### 8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

#### 8.2.1. <u>תוכנית רצ/176/6:</u>

שמאי המבקשת מאמץ את קביעת המשיבה בעניין היעדר השבחה בתוכנית זו.

#### 8.2.2. <u>תוכנית רצ/1/1/יג:</u>

שמאי המבקשת מאמץ את קביעת המשיבה בעניין היעדר השבחה בתוכנית זו.

#### 8.2.3. <u>תוכנית רצ/1/1/ו:</u>

בשומת המבקשת חושבה השבחה בגין אישורה של התוכנית אשר התירה הקמת חדרי יציאה לגג כחלק מסל זכויות הבנייה הקיים (839 מ"ר לפי שיעור של 125%), בשטח של 23 מ"ר/ליח"ד ובסה"כ 46 מ"ר עבור 2 יח"ד על גג המבנה.

לשיטת שמאי המבקשת, במצב החדש הובאו בחשבון שטח עיקרי של 793 מ"ר בחמש קומות טיפוסיות, חדרי יציאה לגג בשטח האמור וכן מרפסות גג בשטח של 83 מ"ר לאחר ניכוי שטח טכני של 30 מ"ר (לפי מקדם שווי מרפסת גג 0.2).

בנוסף לכך, בשומת המבקשת הובאו בחשבון מקדם הסדרה קניינית של 0.8, מקדם הפחתה לנגישות של 0.84 (דחיה של 3 שנים בשיעור 6%) וכן, מקדם הפחתה לקרקע מזוהמת של 0.9.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של כ- 180 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות כדלהלן:

| כתובת | גו"ח | התאמה למיקום | | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ"ר מבונה | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ח.מסחרית | מיקום | | שומה מכרעת | מתואם למיקום |
| פינברג יוסף 2 | 3929/165 | 0.9 | 0.9 | דוד טיגרמן | 220 | 178 |
| הכרמל 9 | 3936/149-5 | 0.9 | 1 | רינת וויס רביב | 200 | 180 |
| הרצל 24 | 3928/238,536 | 1 | 1 | בועז קוט | 180 | 180 |
| ירושלים 3 | 3932/55 | 1 | 1 | אמנון ניזרי | 190 | 190 |
| לבונטין 33 | 3937/155 | | | אריה אריאל | 200 | |
| יהודה הלוי 58 | 3930/155 | 0.9 | 1 | בועז קוט | 193 | 174 |

להלן חישוב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:

| מצב קודם | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| מסחר - קרקע | 40% | 1 | 268 |
| מגורים א-ה' | 125% | 1 | 839 |
| שטח גג ללא זכויות בניה | 168 | 0.05 | 8.4 |
| **סה"כ מצב קודם - מגורים** | | | **847** |
| **מצב חדש** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| מסחר - קרקע | 40% | 1 | 268 |
| שטח עיקרי למגורים בקומות | 793 | 1 | 793 |
| 2 חדרי יציאה לגג, 23 מ"ר/ליח"ד | 46 | 1 | 46 |
| מרפסת גג | 83 | 0.2 | 16.51 |
| **סה"כ מצב חדש** | | | **855** |
| **סה"כ תוספת שטח אקו'** | | | **8** |
| שווי מ"ר מבונה | | | 180 |
| מקדם הסדרה קניינית | | | 0.8 |
| מקדם נגישות | | | 0.84 |
| מקדם זיהום קרקע | | | 0.9 |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | | | **886** [3] |

**8.2.4. <u>תוכנית רצ/1/1/ז:</u>**

בשומת המבקשת חושבה השבחה בגין האפשרות לתוספת מרפסות פתוחות בשטח של כ-126 מ"ר לפי מקדם שווי של 0.25. בנוסף לכך, בשומת המבקשת הובאו בחשבון מקדם הסדרה קניינית של 0.8, מקדם הפחתה לנגישות של 0.84 (דחיה של 3 שנים בשיעור 6%) וכן, מקדם הפחתה לקרקע מזוהמת של 0.9.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של 668 ₪ /מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות כדלהלן:

| כתובת | גו"ח | התאמה למיקום | | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ"ר מבונה | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ח. מסחרית | מיקום | | שומה מכרעת | מתואם למיקום |
| פינברג יוסף 2 | 3929/165 | 0.9 | 0.9 | דוד טיגרמן | 900 | 729 |
| הכרמל 9 | 3936/149-5 | 0.9 | 1 | רינת וויס רביב | 1000 | 810 |
| הרצל 24 | 3928/238,536 | 1 | 1 | בועז קוט | 800 | 720 |
| ירושלים 3 | 3932/55 | 1 | 1 | אמנון ניזרי | 200 | 180 |
| לבונטין 33 | 3937/155 | | | אריה אריאל | 1000 | |
| יהודה הלוי 58 | 3930/155 | 0.9 | 1 | בועז קוט | 792 | 642 |
| **ממוצע** | | | | | | **616** |

[3] מתיקון מתקבלת השבחה בסך של 882 ₪.

להלן חישוב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:

| מהות | שטח /שווי מקדם |
|---|---|
| **שטח מרפסות פתוחות לחיוב במ"ר** | **126** |
| מקדם שווי מרפסת פתוחה | 0.25 |
| שווי מ"ר מבונה | 668 |
| מקדם הסדרה קניינית | 0.8 |
| מקדם נגישות | 0.84 |
| מקדם זיהום קרקע | 0.90 |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | **12,708** |

**8.2.5. <u>תוכנית רצ/1/1/25:</u>**

בשומת המבקשת חושבה השבחה בגין האפשרות לתוספת מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר/ליח"ד ובסה"כ 60 מ"ר עבור 10 יח"ד, לפי מקדם שווי לאחסנה של 0.35. בנוסף לכך, בשומת המבקשת הובאו בחשבון מקדם הסדרה קניינית של 0.8, מקדם הפחתה לנגישות של 0.84 (דחיה של 3 שנים בשיעור 6%) וכן, מקדם הפחתה לקרקע מזוהמת של 0.9.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של 1,103 ₪ /מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות כדלהלן:

| כתובת | גו"ח | התאמה למיקום | | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ"ר מבונה | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ח.מסחרית | מיקום | | שומה מכרעת | מתואם למיקום |
| פינברג יוסף 2 | 3929/165 | 0.9 | 0.9 | דוד טיגרמן | 1,250 | 1,013 |
| הכרמל 9 | 3936/149-5 | 0.9 | 1 | רינת וויס רביב | 1,400 | 1,134 |
| ירושלים 3 | 3932/55 | 1 | 1 | אמנון ניזרי | 1,130 | 1,017 |
| לבונטין 33 | 3937/155 | | | אריה אריאל | 1,400 | |
| יהודה הלוי 58 | 3930/155 | 0.9 | 1 | בועז קוט | 1,120 | 907 |
| **ממוצע** | | | | | | **1,018** |

להלן חישוב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:

| מהות | שטח /שווי מקדם |
|---|---|
| **מס' יחידות דיור במגרש** | **10** |
| שטח מחסן ליח"ד | 6 |
| סה"כ שטח מחסנים | 60 |
| מקדם שווי מחסן | 0.35 |
| מקדם הסדרה קניינית | 0.8 |
| מקדם נגישות | 0.84 |
| מקדם זיהום קרקע | 0.9 |
| שווי מ"ר מבונה | 1,103 |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | **667**[4] |

[4] בשומת המבקשת לא בוצעה הכפלה בשטח האקו'. מתיקון הטעות מתקבלת השבחה בסך של 14,003 ₪.

**8.2.6. <u>תוכנית רצ/1/1/30:</u>**

בשומת המבקשת חושבה השבחה בגין האפשרות לתוספת מצללות בקומת הגג בשטח של 15 מ״ר/ליח״ד ובסה״כ 30 מ״ר עבור 2 יח״ד בקומה עליונה, לפי מקדם בגין קירוי מרפסת גג של 0.1. בנוסף לכך, בשומת המבקשת הובאו בחשבון מקדם הסדרה קניינית של 0.8, מקדם הפחתה לנגישות של 0.417 (משקף דחיה של 15 שנים בשיעור 6%) וכן, מקדם הפחתה לקרקע מזוהמת של 0.9.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של 1,590 ₪ /מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות כדלהלן:

| כתובת | גו״ח | התאמה למיקום | | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ״ר מבונה | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ח.מסחרית | מיקום | | שומה מכרעת | מתואם למיקום |
| פינברג יוסף 2 | 3929/165 | 0.9 | 0.9 | דוד טיגרמן | 1,734 | 1,405 |
| הכרמל 9 | 3936/149-5 | 0.9 | 1 | רינת וויס רביב | 1,734 | 1,561 |
| וייצמן 16 | 3928/482-15 | 0.9 | 0.9 | גיל הרצברג | 2,300 | 1,863 |
| ירושלים 3 | 3932/55 | 1 | 1 | אמנון ניזרי | 1,560 | 1,560 |
| מוהליבר 2 | 3933/312 | 1 | 0.9 | גיא צדיק | 1,734 | 1,561 |
| יהודה הלוי 58 | 3930/155 | 0.9 | 1 | בועז קוט | 1,540 | |
| **ממוצע** | | | | | | **1,590** |

<u>להלן חישוב ההשבחה עפ״י שומת המבקשת:</u>

| מהות | שטח /שווי מקדם |
|---|---|
| שטח קירוי למצללה (15 מ״ר X 2 יח״ד) | 30 |
| מקדם שווי בגין קירוי המצללות | 0.1 |
| שווי מ״ר מבונה | 1,590 |
| מקדם הסדרה קניינית | 0.8 |
| מקדם נגישות | 0.417 |
| מקדם זיהום קרקע | 0.9 |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | **478** [5] |

**8.2.7. <u>תוכנית רצ/1/1/יג׳:</u>**

שמאי המבקשת מאמץ את עמדת המשיבה ולפיה, לא חושבה השבחה בגין אישורה של תוכנית זו.

**8.2.8. <u>תוכנית רצ/1/1/ז/3:</u>**

בשומת המבקשת חושבה השבחה בגין השיפור התכנוני לשטחי המרפסות. כ״כ, נלקח שטח זהה לתוכנית רצ/1/1/ז של 126 מ״ר, בתוספת מקדם שיפור תכנון של 0.1. בנוסף לכך, בשומת המבקשת הובאו בחשבון מקדם הסדרה קניינית של 0.8, מקדם הפחתה לנגישות של 0.417 (משקף דחיה של 15 שנים בשיעור 6%) וכן, מקדם הפחתה לקרקע מזוהמת של 0.9.

[5] בשומת המבקשת לא בוצעה הכפלה בשטח האקו׳. מתיקון הטעות מתקבלת השבחה בסך של 1,433 ₪.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של 2,715 ₪ /מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות כדלהלן:

| כתובת | גו״ח | התאמה למיקום | | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ״ר מבונה | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ח.מסחרית | מיקום | | שומה מכרעת | מתואם למיקום |
| פינברג יוסף 2 | 3929/165 | 0.9 | 0.9 | דוד טיגרמן | 3,000 | 2,430 |
| הכרמל 9 | 3936/149-5 | 0.9 | 1 | רינת וויס רביב | 3,200 | 2,880 |
| הרצל 24 | 3928/238,536 | 1 | 1 | בועז קוט | 3,000 | 3,000 |
| ירושלים 3 | 3932/55 | 1 | 1 | אמנון ניזרי | 2,800 | 2,800 |
| לבונטין 33 | 3937/155 | | | אריה אריאל | 3,000 | |
| מוהליבר 2 | 3933/312 | 1 | 0.9 | גיא צדיק | 3,000 | |
| יהודה הלוי 58 | 3930/155 | 0.9 | 1 | בועז קוט | 2,740 | 2,466 |
| **ממוצע** | | | | | | **2,715** |

<u>להלן חישוב ההשבחה עפ״י שומת המבקשת:</u>

| מהות | שטח /שווי מקדם |
|---|---|
| **שטח מרפסות פתוחות לחיוב במ״ר** | **126** |
| מקדם שווי מרפסת פתוחה | 0.1 |
| שווי מ״ר מבונה | 2,715 |
| מקדם הסדרה קניינית | 0.8 |
| מקדם נגישות | 0.417 |
| מקדם זיהום קרקע | 0.9 |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | **[6]816** |

**8.2.9. <u>תוכנית רצ/1/1/2/36:</u>**

התוכנית מתירה הצבת סוכך לבית אוכל בתחום החצר לתקופת החורף כאשר הסוכך לא יעלה על 30% מגודל הנכס או על 40 מ״ר, הקטן מבניהם. בשומת המבקשת הובאו בחשבון סוככים בשטח כולל של 40 מ״ר בהתאם לשיטת המשיבה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.3 וכן, הפחתת אי וודאות לניצול לפי מקדם 0.5. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה לתקופה של 7 חודשים מתוך 12 חודשים בשנה - המשקפת מקדם 0.58. בנוסף לכך, בשומת המבקשת הובאו בחשבון מקדם הסדרה קניינית של 0.8, מקדם הפחתה לנגישות של 0.42 (דחיה של 15 שנים בשיעור 6%) וכן, מקדם הפחתה לקרקע מזוהמת של 0.9.

[6] בשומת המבקשת לא בוצעה הכפלה בשטח האקו׳. מתיקון הטעות מתקבלת השבחה בסך של 10,262 ₪.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של כ- 4,700 ₪/מ״ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות כדלקמן:

| כתובת | גו״ח | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מבונה |
|---|---|---|---|
| הרצל 34 | 3928/357 | אלי כהן | 5,000 |
| הרצל 57 | 3929/31 | שלומי יפה | 4,250 |
| רוטשילד 41 | 3934/32 | דוד דדון | 5,000 |
| רוטשילד 7 | 3935/19,20,79 | יעקב פז | 5,000 |
| פלוטיצקי | 3942/13 | גבע בלטר | 4,250 |
| **ממוצע** | | | **4,700** |

<u>להלן חישוב ההשבחה עפ״י שומת המבקשת:</u>

| מצב קודם | שטח במ״ר | מקדם | שטח אקו׳ |
|---|---|---|---|
| רחבה מסחרית | 40 | 0.5 | 20 |
| **סה״כ מצב קודם** | | | **20** |
| **מצב חדש** | **שטח במ״ר** | **מקדם** | **שטח אקו׳** |
| סוככים עונתיים | 40 | 0.8 | 32 |
| סה״כ תוספת שטח אקו׳ | | | 12 |
| מקדם אי וודאות לניצול | | | 0.5 |
| מקדם תוספת שנתית | | | 7/12 |
| שווי מ״ר מבונה | | | 4,700 |
| מקדם הסדרה קניינית | | | 0.8 |
| מקדם נגישות | | | 0.42 |
| מקדם זיהום קרקע | | | 0.9 |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | | | **4,942** |

**8.2.10. <u>תוכנית רצ/1/1/ו/6:</u>**

בשומת המבקשת חושבה השבחה בגין אישורה של התוכנית אשר התירה הקמת חדרי יציאה לגג <u>כתוספת</u> לסל זכויות הבנייה הקיים (839 מ״ר). כמו כן, התוכנית התירה הגדלתן של חדרי הגג עד לשטח של 40 מ״ר/ליח״ד ובסה״כ 80 מ״ר עבור 2 יח״ד על גג המבנה.

לשיטת שמאי המבקשת, במצב החדש הובאו בחשבון שטח עיקרי של 839 מ״ר בחמש קומות טיפוסיות, חדרי יציאה לגג בשטח של 80 מ״ר וכן מרפסות גג בשטח של 58[7] מ״ר (לפי 0.2). לעומת, סל הזכויות אשר הובא בחשבון בתוכנית רצ/1/1/ו כאמור בסעיף 8.2.3 לעיל. בנוסף לכך, בשומת המבקשת הובאו בחשבון מקדם הסדרה קניינית של 0.8, מקדם הפחתה לנגישות של 0.417 (דחיה של 15 שנים בשיעור 6%) וכן, מקדם הפחתה לקרקע מזוהמת של 0.9.

[7] 839 מ״ר / 5 קומות = 167.8 מ״ר בקומה – 80 מ״ר חדרי גג – 30 מ״ר לשטחים טכניים = 57.8 מ״ר מרפסת גג.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של כ- 3,443 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות כדלהלן:

| כתובת | גו"ח | התאמה למיקום | | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ"ר מבונה | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ח.מסחרית | מיקום | | שומה מכרעת | מתואם למיקום |
| פינברג יוסף 2 | 3929/165 | 0.9 | 0.9 | דוד טיגרמן | 4,000 | 3,240 |
| הכרמל 9 | 3936/149-5 | 0.9 | 1 | רינת וויס רביב | 3,800 | 3,420 |
| הרצל 24 | 3928/238,536 | 1 | 1 | בועז קוט | 4,000 | 4,000 |
| וייצמן 16 | 3928/482-15 | 0.9 | 0.9 | גיל הרצברג | 4,200 | 3,402 |
| הרצל 57 | 3929/31 | 1 | 1 | שלומי יפה | 3,600 | 3,600 |
| ירושלים 3 | 3932/55 | 1 | 1 | אמנון ניזרי | 3,200 | 3,200 |
| לבונטין 33 | 3937/155 | | | אריה אריאל | 4,000 | |
| מוהליבר 2 | 3933/312 | 1 | 0.9 | גיא צדיק | 4,000 | 3,600 |
| יהודה הלוי 58 | 3930/155 | 0.9 | 1 | בועז קוט | 3,420 | 3,078 |
| **ממוצע** | | | | | | **3,443** |

<u>להלן חישוב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:</u>

| מצב קודם | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי למגורים בקומות | 793 | 1 | 792.75 |
| 2 חדרי יציאה לגג, 23 מ"ר/ליח"ד | 46 | 1 | 46 |
| מרפסת גג | 83 | 0.2 | 16.51 |
| **סה"כ מצב קודם** | | | **855** |
| **מצב חדש** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| שטח עיקרי למגורים בקומות | 839 | 1 | 838.75 |
| 2 חדרי יציאה לגג, 40 מ"ר/ליח"ד | 80 | 1 | 80 |
| מרפסת גג | 58 | 0.2 | 11.55 |
| **סה"כ מצב חדש** | | | **930** |
| סה"כ תוספת שטח אקו' | | | 75 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 3,443 |
| מקדם הסדרה קניינית | | | 0.8 |
| מקדם נגישות | | | 0.417 |
| מקדם זיהום קרקע | | | 0.9 |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | | | **77,609** |

**8.2.11. <u>תוכנית רצ/2030:</u>**

בשומת המבקשת לא חושבה השבחה בגין תוכנית זו לאור תיקון 126 לחוק התו"ב.

**8.2.12. <u>תוכנית רצ/2/84/1:</u>**

בשומת המבקשת חושבה השבחה בגין אישורה של תוכנית השימור של עיריית ראשל"צ אשר מאפשרת זכויות בנייה נוספות ותמריצים לשימור המבנה הקיים בחלקה המסווג כאתר לשימור מס' 34 ברשימה וידוע כ- "מלון גרשנוביץ", בתחום מתחם לשימור מס' 1 לב המושבה. כ"כ, בשומתה הובאה בחשבון תחשיב השבחה בגישת "דרך המלך" בהתאם לשיטת המשיבה.

**<u>לעניין המצב הקודם</u>** – בשומת המבקשת הובאו בחשבון כלל זכויות הבנייה עפ"י תכניות קודמות. קרי, שטח עיקרי למסחר של 268 מ"ר (לפי 2.25), סוכך עונתי בשטח של 40 מ"ר (לפי 0.23), מגורים בשטח עיקרי של 839 מ"ר (לפי 1), מרפסות מקורות של 126 מ"ר (0.40), חדרי גג בשטח של 80 מ"ר, פרגולות של 30 מ"ר (0.3), מרפסות גג של 58 מ"ר (0.2), ממ"דים בשטח של 120 מ"ר, שטחי שירות של 25 מ"ר (לפי 0.25) וכן, מחסנים של 60 מ"ר (0.35).

**<u>לעניין המצב החדש</u>** – בשומת המבקשת הובאה בחשבון חלוקת השווי לשלושה מרכיבים עיקריים כדלהלן:

ד. <u>מבנה לשימור</u> – לטענת שמאית המבקשת שטח קומת הקרקע במבנה לשימור הינו 135 מ"ר (לפי מקדם 2.25), קומה ראשונה המשמשת למגורים/משרדים בשטח של 135 מ"ר (לפי 1).

ה. <u>זכויות בנייה בחלקה</u> – לטענת שמאית המבקשת כחלק מהתמריצים שניתנו בתוכנית הותרה הקמתן של כלל זכויות הבנייה כתוספת לשטחי המבנה לשימור הקיים. לכן, מתקבלים לשיטתה שטח עיקרי למסחר של 268.4 מ"ר (1.125), עיקרי למגורים של 838.75 מ"ר בקיזוז הפסד שטח מחוזק של 20 מ"ר, ממ"דים של 120 מ"ר, מרפסות מקורות של 126 מ"ר (0.40), מרפסת גג ללא גישה בשטח של 138 מ"ר (לפי 0.05), מחסנים של 60 מ"ר עבור 10 יח"ד (0.35) וכן, ש"ש עיליים של 25 מ"ר (לפי 0.25). כמו כן, הובא בשומתה הפחתה בגין בניה חדשה לצד הקיימת של 0.7. בנוסף לכך, הובא מקדם הסרת מגבלת בניה בקיר משותף של 0.98, מקדם סיון ודחיה של 0.89 (משקף דחיה של שנתיים בשיעור 6%) ומקדם הפחתה בגין פחת תכנוני/אי סחירות של 0.95.

ו. <u>הפחתת עלויות שימור</u> – שמאית המבקשת מאמצת את הפחתת עלויות השימור שהובאו בשומת המשיבה בסכום כולל של 1.5 מלש"ח.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של כ- 5,145 ₪/מ"ר מבונה למגורים בהתבסס על שומות מכריעות כדלהלן:

| כתובת | גו"ח | התאמה למיקום | | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ"ר מבונה | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ח.מסחרית | מיקום | | שומה מכרעת | מתואם למיקום |
| פינברג יוסף 2 | 3929/165 | 0.9 | 0.9 | דוד טיגרמן | 6,000 | 4,860 |
| הכרמל 9 | 3936/149-5 | 0.9 | 1 | רינת וויס רביב | 5,750 | 5,175 |
| נורדאו 33 | 3936/302 | 1 | 0.9 | יהודה פלד | 6,000 | 5,400 |
| **ממוצע** | | | | | | **5,145** |

להלן חישוב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:

| מצב קודם | | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|---|
| שטח עיקרי למסחר במ"ר | | 268 | 2.25 | 603 |
| סוכך עונתי | | 40 | 0.23 | 9 |
| שטח עיקרי למגורים במ"ר | | 839 | 1 | 839 |
| חדרי יציאה לגג | | 80 | 1 | 80 |
| מרפסות גג | | 58 | 0.2 | 12 |
| מרפסות | | 126 | 0.4 | 50 |
| פרגולות | | 30 | 0.3 | 9 |
| מחסנים | | 60 | 0.35 | 21 |
| ממ"ד | | 120 | 1 | 120 |
| שטחי שירות | | 25 | 0.25 | 6 |
| סה"כ שטח אקו' | | | | 1,750 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | 5,145 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | | **9,004,307** |
| **מצב חדש** | **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| מבנה לשימור (מסחר) במ"ר | מבנה לשימור בחלקה: | 135 | 2.25 | 303.75 |
| מבנה לשימור (משרדים/מגורים) במ"ר | | 135 | 1 | 135 |
| סיכום ביניים | | | | 438.75 |
| שטח עיקרי למסחר במ"ר | זכויות בניה בחלקה: | 268.4 | 1.125 | 302 |
| שטח עיקרי למגורים במ"ר | | 839 | 1 | 839 |
| הפסד שטח חיזוק | | 20- | 1 | 20.00- |
| גג | | 138 | 0.05 | 7 |
| מרפסות מקורות | | 126 | 0.4 | 50.33 |
| פרגולות | | 0 | 0.3 | 0.00 |
| מחסנים | | 60 | 0.35 | 21.00 |
| ממ"דים במ"ר | | 120 | 1 | 120.00 |
| שטחי שירות עיליים | | 25 | 0.25 | 6.25 |
| **סיכום ביניים** | | | | **1,325** |
| **מקדם חדש על ישן** | | | | **0.70** |
| **סה"כ** | | | | **927.6** |
| **סה"כ ביניים מבנה לשימור וזכויות בניה** | | | | **1366** |
| **מקדם הסרת מגבלת בניה בקיר משותף** | | | | **0.98** |
| **סיכון ודחיה** | | | | **0.89** |
| **פחת תכנוני/ אי סחירות** | | | | **0.95** |
| **סה"כ שטח אקו' זכויות בניה בחלקה** | | | | **[8]1,127** |
| **שווי מ"ר מבונה** | סיכום ביניים | | | **5,145** |
| **שווי לפני הפחתות** | | | | **[9]5,797,484** |
| בניכוי הכנת תיק תיעוד | עלויות שימור: | | | -50,000 |
| בניכוי עלויות שימור עודפות | | 290 | 5,000 | -1,450,000 |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | | **[10]4,297,484** |
| **השבחה בש"ח** | | | | **אין** |

[8] קיימת טעות סופר בתחשיב. מתיקון מתקבל שטח של 1,131.85 מ"ר אקו'.
[9] מתיקון שטח אקו' מתקבל שווי לפני הפחתות בסך של 5,823,365 ₪.
[10] מהתיקון הנ"ל מתקבל שווי מצב חדש בסך של 4,323,365 ₪.

**8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>**

**8.3.1. <u>לעניין ערכי שווי:</u>**

לטענת שמאי המשיבה, בשומתו הובאו בחשבון ערכי שווי על הצד הזהיר בהתבסס על שומות מכריעות ובהתאמה למיקום הנכס בקרבה לתחנת הדלק וכן, למאפייניו בייעוד מסחרי. לטענתו אין מידע ספציפי בנוגע לזיהום בקרקע שבנדון.

**8.3.2. <u>לעניין דייר מוגן:</u>**

בשומת המבקשת הובאו בחשבון הימצאותם של דיירים מוגנים במבנה וכן הסכמי שכירות מוגנת. בתגובה לכך, טוענת המשיבה כי לא הוצג לידיה אישור משפטי (מביהמ"ש) כי אכן קיימים דיירים מוגנים. בנוסף לכך, שמאי המשיבה סבור כי, במצב הקודם בתוכנית רצ/176 מסומן חלק מהמבנה להריסה ובתוכנית רצ/6/176 השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה ולכן, דחייה / עלות פינוי הדיירים המוגנים ככל וקיימים כלולים במצב הקודם ומתקזזים בשני מצבי התכנון.

**8.3.3. <u>לעניין המצב הרישומי:</u>**

לטענת שמאי המשיבה אין אסמכתא משפטית המעידה על בעיית רישום ומונעת ביצוע עסקה בנכס ולכן, אין מקום להתייחס לבעיות ספציפיות הנובעות מקשרים משפחתיים.

**8.3.4. <u>לעניין פגיעות שונות במקרקעין:</u>**

- בשומת המבקשת הובא בחשבון כי תוכנית רצ/1/40/1 חלה על הנכס הנדון. בתגובה לכך טוען שמאי המשיבה כי זוהי טענה שאינה נכונה וכי התוכנית חלה על חלקות 93 ו - 110 בלבד. כ"כ, החלקה בעלת חזית לרחוב הרצל וכי השימוש המיטבי בה הינו קרקע ריקה ופנויה ולכן, אין בעיית נגישות.
- לעניין תחנת הדלק – שמאית המבקשת טוענת כי הקרקע הנידונה חשודה בזיהום בשל קרבתה לתחנת הדלק. בתגובה לכך, שמאי המשיבה טוען כי, תחנת הדלק קיימת כבר במצב הקודם. כ"כ, בהנחה והייתה קיימת פגיעה מדוע בעלי הזכויות לא פעלו בנידון לאורך השנים.
- לעניין תוכנית השימור – שמאי המשיבה סבור כי, התוכנית מגדילה את זכויות בניה ומבטלת את ההפקעה לדרך ולכן, לא ייתכן כי היא אינה משביחה את המקרקעין.
- לעניין ס"ק 9.5 בשומת המבקשים – לטענת המשיבה מדובר בטיעון חסר בסיס בשל הליכי תביעה של העירייה כנגד בעלי הזכויות ואינו רלוונטי לנושא היטל ההשבחה.

**8.3.5. <u>לעניין מקדם היעדר נגישות:</u>**

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם דחייה בגין נגישות לכל התוכניות למעט תוכנית השימור. בתגובה לכך טוען שמאי המשיבה כי, השימוש המיטבי במקרקעין לכל אורך השנים הינו קרקע ריקה ופנויה ולכן, לא הייתה מגבלת נגישות. לעומת זאת, בתוכנית לשימור המבנה קיימת בעיית נגישות בשל השארת המבנה על כנו ולכן, בשומתה הובאה הפחתה במצב החדש בלבד.

**8.3.6. <u>לעניין שטח המגרש נטו:</u>**

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח מגרש של 531 מ״ר נטו. לעומת זאת, בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח מגרש של 473 מ״ר נטו. בתגובת המשיבה לעניין זה נטען כי הפרשנות של העירייה גוברת על טענת המבקשת בהתבסס על עת״מ 1317/06. כ״כ, עפ״י דף מידע מיום 20.01.1994 בתיק הבניין השטח המופקע בחלקה הינו כ- 200 מ״ר (צורפה אסמכתא בתגובתו).

**8.3.7. <u>לעניין הצפיפות:</u>**

בשומת המבקשת הובאה בחשבון צפיפות של 10 יח״ד בחלקה. בתגובה לכך, נטען ע״י שמאי המשיבה כי, בדפי המידע התכנוני, בשומות מכריעות ובהיתרי בניה נקבעה הצפיפות לפי תוכנית רצ/2000 המופקדת דהיינו 6 יח״ד.

התייחסות לתוכנית המופקדת – שמאית המבקשת מפנה לטיעוני המשיבה בהליך שומה מכרעת בגו״ח 3929/301[11] שנערכה בפני השמאי המכריע יפה. בתגובה לכך, טוען שמאי המשיבה כי לא בוצעה על ידו שומה בחלקה זו וככל ומדובר בחלקה 31 שאף היא לא בוצעה על ידו אלא ע״י השמאי אברהם כץ ז״ל. לטענתו, בשומה המכרעת נדונה השאלה האם ניתן לחייב היטל השבחה בגין תוכניות מופקדות ולא בנוגע לסוגיית הצפיפות.

**8.3.8. <u>לעניין מספר קומות ושטח למגורים:</u>**

לטענת שמאי המשיבה, מספר הקומות ושטח המגורים נקבעו עפ״י תוכניות התקפות ולשטח המגרש בכ״א מהמועדים.

**8.3.9. <u>לעניין התוכנית לשימור רצ/2/84/1:</u>**

לטענת שמאי המשיבה, שמאים מכריעים קבעו כי תוכנית 2/84 משביחה את המקרקעין. לטענתו, התוכנית אכן מטילה נטל בדמות עלויות שימור אולם, מאפשרת הרחבת זכויות ותמריצים שונים המשביחים את הנכס. כראיה לעמדתו, מפנה לשומת השמאי טיגרמן בגו״ח 3929/165.

<u>לעניין החלטה בערר תכניות השימור של תל אביב תא/2650/ב׳</u> – שמאית המבקשת מפנה להחלטת ועדת ערר הקובעת כי אין השבחה בתוכניות לשימור. בתגובה לכך, טוען שמאי המשיבה כי החלטה זו אינה חלוטה והוגש ערעור מנהלי. כמו כן, מדובר בתוכנית בתל אביב ולא תוכנית השימור בעיר ראשל״צ ולכן, היא אינה רלוונטית.

<u>לעניין שטח המגרש במצב החדש</u> – בהתאם לנתונים שהתקבלו מהוועדה המקומית, שטח החלקה יחזור לקדמותו דהיינו עפ״י שטחה הרשום.

<u>לעניין שווי המבנה לשימור</u> – לטענת שמאי המשיבה, שומות מכריעות שדנו בתוכנית השימור בת״א אינן רלוונטיות הואיל וברוב המקרים שם, השווי המיטבי במצב הקודם הינו הבניין הקיים. לעומת זאת, במקרה הנדון השווי המיטבי במצב הקודם הינו הריסת המבנה.

[11] ככל הנראה מדובר בחלקה 31 וכי קיימת טעות סופר בשומתה.

באשר לשומות מכריעות בתוכנית השימור כאן, ולפיה ניתן תמריץ בדמות זכויות בניה עפ"י שטחו של המבנה לשימור כתוספת לזכויות הרי, שאין להסיק ממקרה אחד על משנהו ובפרט בגו"ח 3628/337 המהווה מגורים צמוד קרקע ובהיקף מצומצם של זכויות בניה בגו"ח 3936/302 המימוש הינו בהיתר בניה.

<u>לעניין הפסד שטח מבנה בשל הצורך בחיזוק</u> – בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתת שטח סחיר בשל חיזוק ועיבוי קירות המבנה לשימור. בתגובה לכך, טוען שמאי המשיבה כי, אין צורך לחזק את המבנה ככל שאין תוספת מעל המבנה לשימור כאמור בעמוד 22-23 לשומתו. כמו כן, אין מדובר בשימור מחמיר ולכן אין מניעה לחזק את המבנה ללא הפסד שטחים.

<u>לעניין זכויות הבנייה ומקדם בינוי על הקיים</u> – בשומת המשיבה הובא בחשבון הבינוי הקיים של המבנה לשימור. כ"כ, מרבית הזכויות ינוצלו בעורף החלקה ולא כחלק אינטגרלי מהמבנה הקיים.

<u>לעניין בינוי בקיר משותף</u> – בשומת המבקשת הובאה הפחתה של 2% בגין הסרת מגבלת בניה בקיר משותף. לעומת שומת המשיבה אשר מביאה בחשבון תוספת של 2.5% בגין הסרת המגבלה. בתגובת המשיבה נטען כי, במקרה הנדון בניה שלא בקיר משותף יוצרת כיוון אוויר נוסף ובכך משביחה את הבנוי בלפחות 5% ואילו בקרקע מדובר בתוספת גדולה מכך.

<u>לעניין הדחייה</u> – בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.84. בתגובה לכך סבור שמאי המשיבה כי, מדובר בנכס בבעלות אחידה ולכן, אין צורך בדחייה. יתרה מזאת, זכויות הבנייה מוקנות וכי שימור המבנה יעשה כחלק מהקמת הפרויקט במקביל. כ"כ, מרבית השמאים המכריעים לא מביאים בחשבון דחייה. בנוסף, שמאי המשיבה סבור כי במידה ותובא בחשבון דחייה יש להתחשב בדמי השימוש בתקופה זו.

<u>לעניין אי סחירות</u> – בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין אי סחירות. בתגובה לכך, סבורה המשיבה כי לא הוכחה מגבלת אי הסחירות ע"י המבקשת. כ"כ, בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון תוספת המיתוג של הבניין לשימור וזאת, על הצד הזהיר.

**8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>**

| תוכנית | מועד קובע | השבחה עפ"י שמאי המשיבה | השבחה עפ"י שמאי המבקשת |
|---|---|---|---|
| רצ/6/176 | 18/11/1977 | אין | אין |
| רצ/1/1/ג | 25/08/1978 | אין | אין |
| רצ/1/1/ו | 26/09/1986 | ₪ 5,035 | ₪ 886 |
| רצ/1/1/ז | 14/05/1993 | ₪ 19,125 | ₪ 12,708 |
| רצ/1/1/25 | 9/10/1997 | ₪ 22,500 | ₪ 14,003 [12] |
| רצ/1/1/30 | 25/12/2001 | ₪ 5,550 | ₪ 1,433 [13] |
| רצ/1/1/יג' | 24/03/2004 | לא משביחה | לא משביחה |
| רצ/1/1/ז/3 | 22/12/2009 | ₪ 54,900 | ₪ 10,262 [14] |
| רצ/1/1/2/36 | 9/5/2012 | ₪ 46,667 | ₪ 4,942 |
| רצ/1/1/ו/6 | 13/07/2012 | ₪ 279,350 | ₪ 77,609 |
| רצ/2030 | 11/7/2017 | לא משביחה | לא משביחה |
| רצ/1/84/2 | 1/2/2019 | 8,040,626 | לא משביחה |

[12] לאחר תיקון טעות סופר.
[13] לאחר תיקון טעות סופר.
[14] לאחר תיקון טעות סופר.

## 9. שיקולים ועקרונות לשומה:

### 9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו לאור בקשה למידע מוקדם.
4. מיקום הנכס ברחוב הרצל 83, ראשון לציון, גו"ח 3933/18.
5. המועדים הקובעים לתוכניות – כאמור בסעיף 3 לשומה זו.
6. בשומה זו יתכנו ערכי שווי ומקדמים השונים מהכרעת הח"מ בנכסים דומים בסביבה. יצויין, כי ככל וקיימת שונות כזו, הרי שהיא נובעת, בין השאר, מעמדות הצדדים.

### 9.2. נקודות מוסכמות:

(1) פרטי הנכס.

(2) העדר השבחה בגין אישורן של תכניות רצ/6/176, רצ/1/1/ג, רצ/1/1/יג ו- רצ/2030.

(3) חלק ממקדמי השווי.

(4) סכום העלות העודפת לשימור בסך 1.5 מלש"ח בתוכנית רצ/1/84/2.

## 10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

### 10.1. כללי:

#### 10.1.1. לעניין מקדם הסדרה קניינית:

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין הסדרה קניינית בחלקה. לטענת שמאי המשיבה החלקה מוחזקת ע"י משפחה אחת וכי, לא הוצג על ידי המבקשת אישור מבית המשפט המוכיח קיומם של דיירים מוגנים במבנה. כמו כן, לטענת שמאי המשיבה במצב הקודם הנכס מסומן להריסה ולכן, הדחייה בגין פינוי הדיירים ככל וקיימת, כלולה במצב הקודם. כ"כ, עלויות הפינוי מתקזזות בין שני מצבי התכנון.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בגין הסדרה קניינית בשיעור של 20% וזאת, בהתבסס על מכתבו של עו"ד צבי יונגרייז מיום 24/12/2024 המפרט את המצב המשפטי בנכס הנדון וכן, חוזי שכירות והסכם בדבר מתן רשות כמפורט בסעיף 5 דלעיל. לשיטתה, ההפחתה בוצעה ביחס לתוכניות רצ/1/1/ו, רצ/1/1/ז, רצ/25/1/1, רצ/30/1/1, רצ/1/1/ז/3, רצ/2/36/1/1 וכן, רצ/1/1/ו/6.

הכרעה:

מעיון בנסח הרישום מפנקס הזכויות בגוש 3933 חלקה 18, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות מיום 04/12/2024 עולה בין היתר כי, זכות הבעלות בחלקה רשומה בשלמות על שם גרשונוביץ יונה ז"ל.

על הבעלות רשומה חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 4031/1959/0, לתקופה של 999 שנים, על שם היורשים הבאים:

- סלצר רבקה, החלק בזכות 1/6, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בירושה.
- גרשוני נאוה, החלק בזכות 1/6, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בירושה.
- גרשנוביץ רחל, החלק בזכות 1/4, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בצוואה.
- גרשנוביץ מיכל בתיה, החלק בזכויות 1/4, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בצוואה.
- פלדי נעמן, החלק בזכויות 1/18, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בצוואה.
- פלדי לימור בת שבע מלכה, החלק בזכויות 1/18, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בצוואה
- פלדי מרה ג'ונה, החלק בזכויות 1/18, מהות הפעולה העברת שכירות חלקית בצוואה.

ראוי לציין כי, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

בנוסף לכך,

בהתאם לחלק מחוזה השכירות משנת 1970 שהוצג בפני עולה כי, החוזה נערך בין יונה גרשונוביץ ז"ל לבין רחמים קמחי, ניסים קמחי ומשה קמחי, לנכס ברח' הרצל 83 ראשון לציון. בחוזה לא צויין כי מדובר בשכירות מוגנת. תקופת השכירות הינה לשנה אחת בלבד מיום 1/11/1970 ועד ליום 31/10/1971. כ"כ, לא הוצג חוזה הארכת השכירות לתקופה הרלוונטית למועדים הקובעים. יחד עם זאת, בהתאם למכתב מיום 01/01/2019 מאת הגב' נאוה תמרי נציגת בעלי הבית בבית גרשונוביץ'

מרח' הרצל 83 ראשון לציון המופנה למר משה קמחי, בנוגע להעלאת דמי שכירות מוגנים החל מינואר 2019 צויין כי, שכר הדירה המשולם עבור חנות 'הגז' לאחר העלייה שנקבעה במשרד השיכון והבינוי עומד על סך של 688 ₪/לחודש.

בנוסף, הוצג בפני הסכם לחנות נוספת בדבר מתן רשות להשכרת נכס בשכירות משנה, מיום 18/12/2018 בין גרשונוביץ יעקב ז"ל באמצעות יורשיו (להלן "המשכיר") לבין דוד ביטון (להלן "השוכר"). עפ"י החוזה, "***השוכר הנו מחזיק במושכר כדייר מוגן על פי הסכם שכירות מוגנת אשר תחילתה ביום 01/09/1976*** *ואשר סעיפיו ימשיכו לחול על הצדדים גם בהסכם זה..".* (ד.ש.א.כ). יצויין כי, לא הוצג בפני הסכם השכירות המוגנת המקורי מיום 01/09/1976 ולכן, הראייה בדבר החזקת הנכס ע"י דייר מוגן אינה חד-ערכית ומתבססת על חוזים ו/או מכתבים מדרגה שנייה.

מעבר לכך, הוצג ע"י המבקשת מכתבו של עו"ד צבי יונגרייז בשם מנהלת העזיבון עו"ד עדנה חרותי, מיום 24/12/2024 המפרט את השתלשלות האירועים המשפטיים בחלקה שבנדון כדלקמן:

*"בשם מנהלת עזבון המנוחה רבקה זלצר ז"ל ועו"ד עדנה חרותי, וכעולה מנסח רישום המקרקעין ושטרי הרישום ההיסטורי בנכס, הנני לאשר כדלקמן:*

*1. הנכס רשום החל משנת 1959 בבעלות יונה גרשונוביץ ז"ל שנפטרה לפני מעל 50 שנים.*

*2. יונה גרשונוביץ ז"ל סבתה של רבקה זלצר [ז"ל] הותירה 2 ילדים שנפטרו: יעקב גרשונוביץ, נעמן גרשונוביץ (רבקה זלצר ז"ל היא בתו של נעמן).*

*3. הזכויות בנכס של יורשי היורשים רשומות כחכירות, מכח שטר חכירה היסטורי שנערך בין יונה גרשונוביץ ז"ל ל- 2 ילדיה הנ"ל.*

*4. עד כה לא הוסדרו רישומי ההורשות בעניין זכויות הבעלות.*

*5. בעניין יונה גרשונוביץ ז"ל ניתן צו קיום לצוואתה מיום 1.11.1971, ברם, הנכס אינו נזכר בצוואה, ולכן נראה שלא ניתן לעשות בו שימוש לצורך רישום הורשה בעניין זכות הבעלות, לרבות שרשור הורשה ליורשי היורשים.*

*6. כן קיימת בעיה להוציא צו ירושה אחר יונה גרשונוביץ ז"ל בעניין הנכס, בין השאר, הואיל וילדי המנוחה כללו 2 בנות שלא נזכרו בשטר החכירה ההיסטורי.*

*7. התוצאה היא כי המצב הרישומי הבעייתי בו יונה גרשונוביץ ז"ל בעלת כל הנכס, מונע עשיית פעולה, עסקה, דיספוזיציה, לרבות פעולת תכנון או בקשה להיתר, בנכס.*

*8. בנוסף, נכון למועד הקובע בשומת היטל ההשבחה, בנכס 2 דיירים מוגנים, כעולה מחוזי השכירות הרצ"ב."*

עפ"י האמור במכתבה של מנהלת העיזבון קיימת בעיית רישום בחלקה שבנדון אשר טרם נפתרה. הגם וחסרים מסמכים נוספים אולם די באמור כדי להצביע על מורכבות משפטית. רישום של הבעלות ע"ש המנוחה, שאף חלק מהיורשים אינם בין החיים מקשה על העברת זכויות סדורה ומהירה. בהתאם לכך, סביר להניח ברמת וודאות גבוהה כי כל קונה סביר יביא בחשבון דחייה כל שהיא עד להשלמת הרישום ואף זאת, ככל שהדבר אכן יתאפשר וללא מעורבות משפטית ארוכה ומורכבת. במצב כזה, יש להביא בחשבון מורכבות משפטית מסוימת הבאה לידי ביטוי בדחייה למימוש.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקשת ולפיה, יש להביא בחשבון הפחתה למצב המשפטי.

לצורך קביעת מקדם מושע /הסדרה קניינית הראוי עיינתי במספר שומות מכריעות, כדלקמן:

| כתובת | גו"ח | שמאי/ת מכריע/ה | דחיה/מושע/ הסדרה קניינית |
|---|---|---|---|
| חלוצים 13 | 5436/4 | דורית פריאל | 0.84 |
| רוטשילד 41 | 3934/32 | דוד דדון | 0.89 |
| רוטשילד 7 | 3935/19,20,79 | יעקב פז | 0.8 |
| המאה ועשרים | 3946/365 | גבע בלטר | 0.84 |
| רוטישלד 11 | 3935/19,20,79 | יעקב פז | 0.8 |

עפ"י השומות הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם הפחתה בגין מצב משפטי של כ - 0.83.

לאור כל האמור לעיל. קיבלתי את עמדת המבקשת ביחס לדחייה הנטענת אולם לא עפ"י אותו מקדם. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון דחייה של שנתיים בשל רכיב מושע/הסדרה קניינית המשקף מקדם דחייה של 0.89. יוער כי, מקדם זה, הובא בחשבון בכל התוכניות המשביחות בשני מצבי התכנון.

**10.1.2. <u>לעניין מקדם הפחתה בגין קרבה לתחנת דלק:</u>**

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין קרבה לתחנת דלק.

בשומת המבקשת הונח כי הקרקע שבנדון מזוהמת וזאת, לאור קרבתה לתחנת הדלק. בשומתה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% וזאת, בתחשיבי ההשבחה לתוכניות רצ/1/1/ו, רצ/1/1/ז, רצ/1/1/25, רצ/1/1/30, רצ/1/1/ז/3, רצ/1/1/2/36 וכן, רצ/1/1/ו/6.

<u>הכרעה</u>:

במקרה הנדון הנכס ממוקם ברחוב הרצל, המאופיין כרח' ראשי וסואן הכולל שלושה נתיבים לכל כיוון בקטע הנדון (לרבות נתיב תחב"צ). הנכס ממוקם בסמוך (מרחק של כ - 30 מ' בלבד, עפ"י אתר מפות ממשלתי) לתחנת הדלק "TEN" הבנויה על החלקה הצמודה מצפון (חלקה 116).

ביחס לזיהום הקרקע, יצויין כי לא הוכח שאכן מדובר בקרקע מזוהמת או במטרד קרקעי הנובע מתחנת הדלק. בנוסף, בהתאם להוראות תמ"א 18 תיקון 4, המרחק המינימאלי המוגדר בין אי המשאבות לבניינים קרובים או מתוכננים למגורים או למלונאות או לשימוש דומה הינו 40 מטרים. במקרה הנדון, מדובר בנכס הממוקם בקרבה העולה לכאורה על המותר.

ראוי לציין כי, בניגוד לשימוש למגורים, הרי שהמטרד מתחנת הדלק ככל וקיים, פחות משמעותי ביחס לשימושים מסחריים ואולי אף מסייע לו. יודגש כי עפ"י רוב, מצויות בתחנות הדלק חנויות נוחות מסחריות. בשונה מכך, הרי שלקומות המגורים קיימת השפעה בשל הקרבה לתחנת הדלק המאופיינת במטרד רעש, זיהום אוויר, אפשרות לזיהום בקרקע וכד'.

לאור האמור, קיבלתי באופן חלקי את טענת המבקשת ולפיה, קיימת השפעה שלילית הנובעת מקרבת החלקה לתחנת הדלק. לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו הפחתה למרכיב המגורים בלבד כמפורט להלן.

<u>לעניין מקדם ההפחתה הראוי:</u>

לצורך כימות ההשפעה הראויה של תחנת הדלק על המקרקעין שבנדון, עיינתי במחקרי דלפי משנת 2020 ביחס לשאלה (מס' 40): *"בהנחה שווי בית צמוד קרקע שאינו סמוך לתחנת דלק הוא 100% מהו המקדם באחוזים לשווי של אותו בית כאשר הוא סמוך לתחנת דלק?". עפ"י תוצאות* המחקר מתקבל מקדם הפחתה ממוצע של 0.85 בגין קרבת בית צמוד קרקע לתחנת דלק. יחד עם זאת, במקרה הנדון מדובר במבנה עם עירוב שימושים בבנייה רוויה בעיר סואנת בה קיים ביקוש לתחנות דלק. לאור זאת, הרי שיש להביא בחשבון הפחתה נמוכה יותר.

בנוסף, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | מרחק מהתחנה | מקדם הפחתה | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| דנה שיחור | 30892/1 | אל-ערב ירושלים | 25 מ' | 0.95 | קרבה לכביש ראשי ותחנת דלק |
| ארז כהן | 10403/33-34 | הפרדס חדרה | 80 מ' | 0.97 | עבור מרכיב מגורים |
| יצחק ברמן | 6771/11 | הררי 8 ת"א | 40 מ' | 0.85 | קרבה לכביש ראשי ותחנת דלק |

מהשומות הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם הפחתה של 0.92 המגלם קרבה תחנת דלק ולכביש ראשי.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי באופן חלקי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 המגלם הן את <u>קרבת הנכס לתחנת דלק</u> והן את <u>הקרבה לכביש ראשי</u> וסואן **אולם למרכיב המגורים בלבד**.

**10.1.3. <u>לעניין היעדר נגישות לחלקה:</u>**

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין העדר נגישות לחלקה. לטענת שמאי המשיבה קיימת גישה מרחוב הרצל וכן, לאור העובדה כי השימוש המיטבי במקרקעין הינו קרקע ריקה ופנויה הרי שלא קיימת בעיית נגישות.

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם הפחתה על מנת להסדיר בתוכנית מפורטת את בעיית נגישות הרכבים לחלקה שבנדון. בשומתה, הובאה בחשבון דחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 6% וזאת, בגין תוכניות רצ/1/1/ו, רצ/1/1/ז וכן, רצ/25/1/1. יחד עם זאת, ביחס לתוכניות רצ/30/1/1, רצ/3/ז/1/1, רצ/2/36/1/1 וכן, רצ/6/ו/1/1 הובאה בחשבון דחייה של 15 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.417).

<u>הכרעה</u>:

הצדדים מסכימים כי תוכניות רצ/6/176 ו- רצ/1/1/ג' אינן משביחות. לפיכך, תוכניות אלו מהוות את המצב הקודם.

בהתאם לתוכנית רצ/6/176 החלה על הנכס במצב קודם, סווג הנכס הנדון בייעוד "אזור מסחרי", "חניה פרטית" בעורף החלקה וכן, "דרך קיימת" בחזית הפונה לרחוב הרצל. בתוכנית מוצעת הרחבת שביל הגישה מסמטת ברקוביץ' לנכס הנדון דרך חלקות 94-93 מזרחית לחלקה שבנדון. המשמעות היא שהתוכנית מציעה פתרון חניה ונגישות לכלי רכב בעורף החלקה הנדונה כבר במצב הקודם.

**10.1.3.1. <u>תכניות שאושרו עד לחודש 11/1999:</u>**

במקרה הנדון, אושרו בנכס הנדון ובסביבתו רצף של תוכניות שונות. כחלק מהרצף התכנוני אושרה בשנת 1999 תוכנית רצ/1/40/1 אשר <u>אינה חלה על הנכס הנדון</u>, אולם בהכרח משפיעה עליו כמפורט להלן. לאור זאת, וביחס לסוגיית נגישות לנכס הנדון, נבחנו בשומה זו תוכניות לפני מועד אישורה של תוכנית רצ/1/40/1 ולאחריה. להלן תוכניות שקדמו לתוכנית זו:

<u>תוכנית רצ/1/1/ו'</u> - הצדדים מסכימים כי התוכנית המשביחה הראשונה הינה תוכנית רצ/1/1/ו' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3378 ביום 11/09/1986. המבנה הנדון הוקם בשנת 1933 כמפורט בנספח 7 לתוכנית השימור ולכן, במועד אישורה של התוכנית, מדובר במבנה בן כ - 54 שנים. לאור זאת, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה, הנכס הוותיק נמצא בסיום חייו הכלכליים במועד הקובע וכי, השימוש המיטבי והיעיל במקרקעין הינו קרקע ריקה ופנויה. במצב כזה, אין כל בעיית נגישות באמצעות רחוב הרצל וזאת, לצורך מימוש זכויות למגורים מעל מסחר ומעל קומת מרתף. כראיה לכך, מפנה לבניין ברחוב הרצל 22 גו"ח 3928/475, בשטח רשום של 538 מ"ר, בעל חזית לרחוב הרצל באורך של כ- 22 מ' (עפ"י היתר מס' רש/74/771 מיום 30/04/74). יצויין כי באותה חלקה, בוצעה הפקעה לטובת הרחבת רחוב הרצל.

<u>תוכנית רצ/1/1/ז'</u> – מטרת התוכנית בין היתר היא לקבוע הוראות בניה לגזוזטרה (מרפסת פתוחה) אשר שטחן לא ייכלל באחוזי הבניה. כלומר, מדובר בתוכנית שאינה משנה את ייעוד המקרקעין שבנדון ולא את ייעוד שביל הגישה בעורף הנכס הנדון ולכן, במועד אישורה אין כל בעיית נגישות. יצויין כי במועד אישורה (1993) גילו של המבנה הנדון הינו כ - 60 שנה אשר סיים את חייו הכלכליים. מכאן, שהשימוש המיטבי במועד הקובע הינו הריסת המבנה, קרקע כריקה ופנויה וללא בעיית נגישות.

<u>תוכנית רצ/1/1/25</u> – מטרת התוכנית הינה הוספת מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר/ליח"ד. כלומר, מדובר בתוכנית שאינה משנה את ייעוד המקרקעין ולא את שביל הגישה בעורף הנכס הנדון ולכן, במועד הקובע אין בעיית נגישות לנכס הנדון. יצויין כי במועד אישורה (1997) גילו של המבנה הנדון הינו כ- 64 שנה אשר סיים את חייו הכלכליים. מכאן, שהשימוש המיטבי הינו כקרקע ריקה ופנויה.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין נגישות לחלקה שבנדון ביחס לתוכניות רצ/1/1/ו', רצ/1/1/ז ו- רצ/1/1/25.

**10.1.3.2. <u>לעניין תוכנית רצ/1/40/1 שאושרה בתאריך 4/11/1999:</u>**

לטענת שמאית המבקשת תוכנית רצ/1/40/1 הינה הגורם העיקרי לבעיית הנגישות לחלקה שבנדון. לטענת שמאי המשיבה, התוכנית אינה חלה על המקרקעין שבנדון ולכן, לא הובאה בחשבון בשומתו. עוד נטען על ידו כי, הואיל והשימוש המיטבי והיעיל במקרקעין הינו קרקע ריקה ופנויה הרי, שקיימת נגישות דרך רחוב הרצל.

תוכנית רצ/1/40/1 אושרה למתן תוקף בי.פ 4818 ביום 04/11/1999. כאמור, מדובר בתוכנית שאינה חלה על הנכס הנדון. התוכנית חלה על חלקות 93 ו- 110 בגוש 3933. יחד עם זאת, עפ"י התוכנית מוצע ביטול דרך הגישה מסמטת ברקוביץ' לנכס הנדון. המשמעות היא, ביטול דרך גישה אפשרית לחלקה ודרך שלא באמצעות רחוב הרצל הסואן.

כאמור, מדובר בתוכנית שאינה חלה על הנכס הנדון, אולם בהכרח משפיעה עליו. אולם וזה העיקר, במועד אישורה של התוכנית גילו של המבנה הינו כ - 66 שנים וסיים זה מכבר את חייו הכלכליים ולכן, השימוש המיטבי הינו כקרקע ריקה ופנויה. אולם, לאור ביטול הדרך העורפית, הרי שהנגישות לנכס בכלי רכב הינה באמצעות רחוב הרצל בלבד. ביחס לשאלה, האם תיתכן נגישות מרחוב הרצל יצויין כי מבדיקה שערכתי עולה כי תיתכן אפשרות גישה מרחוב הרצל. כראיה, בנכס בגו"ח 3928/475 קיימת נגישות מרח' הרצל 22 בלבד וזאת, בהתאם להיתר הבניה מס' רש/74/771 מיום 30/04/74. באותו מקרה, אין נגישות מהרחוב העורפי (רח' ויצמן) ולכן כנראה, אושרה כניסה ויציאה ישירות מרחוב הרצל.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה גם לאחר ביטול הדרך העורפית, לא הוכחה קיומה של בעיית נגישות שאינה פתירה.

לאור האמור לעיל, הרי שבשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין נגישות לנכס הנדון. יחד עם זאת, ביחס לתוכנית השימור רצ/2/84/1 נבחנה הסוגיה באופן פרטני מחדש.

### 10.2. <u>תוכנית רצ/1/1/ו':</u>

#### 10.2.1. <u>זכויות בנייה - מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון במצב קודם 760 מ"ר עיקרי בארבע קומות בניכוי ח"מ בשטח של כ - 20 מ"ר/לקומה (838.75 מ"ר ברוטו – 20 מ"ר X 4 קומות = כ-760 מ"ר עיקרי).

בשומת המבקשת, הובאו בחשבון במצב קודם מגורים בשיעור של 125% בנייה וכן, מסחר בשיעור של 40% משטח המגרש לפני ההפקעה בהתבסס על הוראות תוכנית רצ/6/176. לשיטתה, מתקבלים 838.75 מ"ר עיקרי למגורים בארבע קומות וכן, מסחר בשטח של 268 מ"ר בקומת הקרקע. בנוסף לכך, הובא בחשבון גג ללא זכויות בשטח של 168 מ"ר.

<u>הכרעה</u>:

**<u>לעניין שטחי שירות/עיקרי:</u>**

לטענת שמאי המשיבה סל הזכויות מכוח תוכנית רצ/6/176 כולל שטחי שירות ושטח עיקרי. מנגד, טוענת שמאית המבקשת כי הזכויות כוללות שטחים עיקריים בלבד.

במצב הקודם חלה על הנכס תוכנית רצ/6/176 אשר פורסמה למתן תוקף בשנת 1977. עפ"י הוראות תוכנית רצ/6/176, שטחה של החלקה הנדונה מס' 18 הינו 671 מ"ר ברוטו. עפ"י התוכנית מוצעת הפקעה בשטח של 140 מ"ר המשקפת מגרש בשטח נטו של 531 מ"ר. בנוסף, בהתאם לסעיף 10 (ד) להוראות התוכנית נקבע כי: ***"חישוב זכויות הבניה יעשה בהתאם לעקרונות ולטבלה כדלקמן: לחלקות עד 1,000 מ2 מהשטח ברוטו..."***. בטבלת הזכויות צויין בשורה הרלוונטית לנכס הנדון כי אחוזי הבניה יחושבו משטח החלקה לפני ההפקעה קרי, 671 מ"ר.

התוכנית התירה בניית מגורים בשיעור של 125% עבור 10 יח"ד וכן, מסחר בשיעור של 40%. ראוי לציין כי, מרכיב המסחר מתקזז בין שני מצבי התכנון ולכן, אינו מוצג בתחשיב ההשבחה.

לצורך קבלת החלטה עיינתי במאמר שכותרתו: "שטחי השירות – התפתחות ומיסוי" מאת ד"ר בועז ברזילי באוקטובר 2014 בו צויין בין היתר ביחס לשטחי שירות בתוכניות שקדמו לתקנות התו"ב שאושרו בשנת 1992, כדלהלן:

*"בשנת 1992 פורסמו תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, שמטרתן הייתה ליצור אחידות יחסית בהגדרות שטחים על-ידי ועדות תכנון. אותן התקנות חייבו כל תוכנית בניין עיר, להגדיר במסגרת הוראותיה את היחס בין השטח של השימוש העיקרי במבנה, שהוגדר בתקנות כ "שטח למטרות עיקריות" לבין השטחים שנועדו לשמש למתן שירותים נלווים להשגת המטרות העיקריות שהוגדרו בתקנות כ "שטחי שירות". לרבות הגדרת החלקים השונים שיותרו לבנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליה, כל אחד בנפרד.*

*שטחי השירות הוגדרו באותן התקנות ואף נקבעה הוראה מגבילה והיא שכל שטח שאינו שטח שירות כפי שהוגדר על-ידי התקנות, ייחשב כשטח למטרה עיקרית, למעט חריגים שהוגדרו בתקנות.*

***מכיוון שהתקנות חייבו הגדרת שטחי שירות בתכניות שיאושרו מאותה העת ואילך, נותר הצורך לקבוע הסדר לפרק הזמן שעד אישורן של תכניות בניין עיר שתגדרנה שטחים אלו. לפיכך נקבע, כי תכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילת התקנות, ולא פורטה לגביהן הוראה בעניין אופן חישוב השטחים, יראו את השטחים שנקבעו בתוכנית כשטחים למטרות עיקריות, עליהם ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות. אם התוכנית כללה פירוט חלקי, ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות שלא פורטו בתוכנית.*** *(ד.ש.א.כ).*

*על-מנת לאפשר יישום מהיר של התקנות וליצור אחידות ללא צורך בהמתנה לאישורן של תכניות בניין עיר, העניק סעיף 13(ב)(3) לאותן התקנות (להלן: "תקנה 13") לוועדה המקומית את הסמכות להוסיף שטחי שירות כאמור, במליאה, תוך שנקבע בחוק כי תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התוכנית לא ייחשבו כסטייה מתוכנית.*

*ואכן מעת לעת קבעו מליאות ועדה שטחי שירות, שיותרו בתחומן, על-פי תקנה 13 ובמקרה של אישור תכניות בניין עיר דאגו להגדיר את שטחי השירות במסגרת אותן התכניות."*

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי זכויות הבנייה למגורים בשיעור של 125% ובסה"כ 838.75 מ"ר מכוח התוכנית, ישמשו לשטח עיקרי למגורים.

**<u>לעניין הבינוי בחלקה</u>:**

בשומת המשיבה הובא בחשבון מבנה בן 4 קומות מגורים מעל קומת מסחר. מנגד, טוענת שמאית המבקשת כי התוכנית התירה הקמת מבניין בן 5 קומות מגורים מעל קומת מסחר.

עפ"י התוכנית הותרה בניית מגורים בשיעור של 125% עבור 10 יח"ד וכן, קומת מסחר בשיעור של 40%. מעיון בתשריט ובהוראות התוכנית עולה כי, מספר הקומות המוצעות הינו חניה בעורף החלקה + עמודים + 5 קומות.

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המשיבה ועל כך אבקש לפרט כדלקמן. ביחס לשטחי מסחר יצויין כי, במרבית המקרים הוועדות המקומיות מציינות במפורש כי תותר קומת מסחר. כך לדוגמא, בטבלת הזכויות לתוכנית רצ/1/1/ג' (אשר אינה חלה על הנכס הנדון) נקבע כי, בחלקות המסווגות בייעוד

מסחרי הבינוי המוצע הינו 4 קומות מגורים מעל קומת מסחר. בנוסף, יש לומר ב׳דרך המלך׳ כי יש ליתן את משקל הבכורה לפרשנות המוסד התכנוני שאמור ליתן היתרי בניה ובמקרה הנדון פרשנות הועדה המקומית וזאת, כל עוד היא לא נסתרה ע״י מוסד שיפוטי.

אולם מעבר לכך, מביקור החי״מ בסביבת הנכס הנדון נצפו מספר בניינים מעורבי שימושים בני 4 קומות מעל קומת מסחר גבוהה. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה הובא בחשבון בניין בן 4 קומות מעל קומת מסחר.

**<u>לעניין שטח גג ללא זכויות</u>:**

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח הגג שמעל הקומה העליונה ללא זכויות. לעניין זה יצויין כי, שטח הגג מיועד לשמש כשטח שירות עבור דירות המגורים וקומת המסחר בה ימוקמו מערכת חימום סולרית, אנטנה מרכזית לטלוויזיה או רדיו, מאגר מים וכד׳. מכאן שמדובר בשטח שאינו סחיר ולכן, אין להביאו בחשבון. מעבר לכך, גם בנכסי ההשוואה קיימת קומת גג כשטח שירות אך הובא בחשבון כי שטח זה אינו תורם לשווי. ככל וקיימת תרומה לשווי הרי, שהיא מגולמת בשווי למ״ר מבונה.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי באופן חלקי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מגורים בשטח של 838.75 מ״ר עיקרי, מסחר בשטח של 268.4 מ״ר (מתקזז בין שני מצבי התכנון) וזאת, עבור 10 יח״ד ב - 4 קומות מעל קומת מסחר וכן, שטח חניה עילי בעורף החלקה.

**10.2.2. <u>זכויות בנייה - מצב חדש</u>:**

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין האפשרות להקמת חדרי גג בשטח של 23 מ״ר/ליח״ד ובסה״כ 46 מ״ר עבור 2 יח״ד וזאת, ללא תוספת שטח עיקרי (760 מ״ר עיקרי סה״כ). לשיטתה, ניתן להקים מבנה בן 4 קומות מגורים ולכן, מתקבלת קומה טיפוסית בשטח של כ-178.5[15] מ״ר. לפיכך, הובאה בחשבון הובאה מרפסת גג בשטח של 132.5 מ״ר.

בשומת המבקשת, הובאו בחשבון מגורים בשיעור של 125% ובסה״כ 838.75 מ״ר עיקרי. מתוכם 46 מ״ר חדרי גג במצב חדש וכן, מרפסת גג בשטח של 83[16] מ״ר (לאחר ניכוי 30 מ״ר כשטח משותף).

<u>הכרעה</u>:

כאמור לעיל, בשומה זו הובא בחשבון מגורים בשטח עיקרי של 838.75 מ״ר בבינוי של 4 קומות לפי הוראות תוכנית רצ/6/176. מטרתה של תוכנית רצ/1/1/ו׳ הינה תוספת חדרי יציאה לגג מתוך הדירות בקומה העליונה של המבנה.

בסעיף ד׳ (8) להוראות התוכנית צויין כי: *״בבניינים חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתוכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג **כחלק מזכויות הבניה המותרות** על פי תקנות תוכנית המתאר״.* (ד.ש.א.כ).

למרות זאת,

---

[15] 760 מ״ר עיקרי – חדרי גג 46 מ״ר = 714 מ״ר בארבע קומות. קרי, 178.5 מ״ר/לקומה.

[16] 838.75 מ״ר עיקרי – חדרי גג 46 מ״ר = 793 מ״ר/ 5 קומות, בהפחתת 30 מ״ר לש״ש מתקבלת מרפסת גג של 83 מ״ר.

בהתאם לסעיף ד (9) להוראות התוכנית נקבע כי: *"בבניינים קיימים או בבניינים שקבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתוכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בניתם של חדרים על הגג **בנוסף** לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות ובכפוף לסעיף ד' 4 דלעיל".* (ד.ג.ש.כ.)

למרות האמור בסעיף ד (9) להוראות התוכנית, הובא בחשבון בשומה זו גילו של המבנה הוותיק במועד הקובע לתוכנית זו שהינו כ-54 שנים. ולכן, תוספת בנייה על הקיים תתאפשר רק לאחר ביצוע חיזוק המבנה בעלויות גבוהות המייתרות את תרומת זכויות חדרי הגג בבינוי על הקיים.

לאור האמור, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיהן זכויות הבנייה לחדרי יציאה לגג הינן **חלק** מסל הזכויות הכולל של המגורים דהיינו, 838.75 מ"ר עיקרי הכוללים חדרי יציאה לגג כמפורט להלן.

<u>לעניין שטח חדרי הגג</u>:

הצדדים מסכימים כי, התוכנית מאפשרת הקמת חדרי גג בשטח של 23 מ"ר/ליח"ד וכי מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית הינו 2 יח"ד ולכן, מתקבלים חדרי גג בשטח עיקרי של 46 מ"ר.

בהתאם לסעיף ד'(4) להוראות התוכנית צויין כי: *"השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא עולה על 2.5 מ', הוראות תוכנית זו באות להחליף סעיף 6.1.15 א' וב' בתוכנית המתאר רצ/2000.*

כאמור לעיל, בחלקה שבנדון הותרה הקמת בניין הכולל 10 יח"ד ב-4 קומות, משקף 3-2 יח"ד בקומה טיפוסית. יחד עם זאת, בשומה זו הונח בינוי של 2 יח"ד בקומה העליונה וזאת, כפי שהובא בחשבון בעמדות הצדדים.

לאור האמור, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון חדרי גג בשטח של 46 מ"ר עיקרי במצב חדש.

<u>לעניין שטח מרפסת הגג</u>:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון מרפסת גג בשטח של 132.5 מ"ר וזאת, לעומת 83 מ"ר בשומת המבקשת.

כאמור לעיל, בשומה זו הובאו בחשבון זכויות לבניית 838.75 מ"ר עיקרי ומתוכם 46 מ"ר עבור חדרי גג בהתאם לסעיף ד(8) להוראות התוכנית. משקף 792.75 מ"ר ב - 4 קומות ושטח קומתי של 198.19 מ"ר עיקרי. בניכוי 46 מ"ר חדרי גג, מתקבלת יתרת מרפסת גג בשטח של 152.19 מ"ר המהווה את היקף מרפסות הגג שמעל הדירות בקומה העליונה.

בנוסף לכך,

בסעיף ד(10) להוראות התוכנית צויין כי: ***"בשטח הגג תותר בניית פרגולות"***. בהוראות התוכנית אין מגבלת שטח הפרגולה אותה ניתן להקים לכל יח"ד וזאת, בניגוד לתוכנית רצ/30/1/1 שאושרה שנים מאוחר יותר.

לצורך כך, עיינתי בשומות מכריעות בהן הובאו בחשבון פרגולות מכוח תוכנית רצ/1/1/ו' כדלקמן:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שטח פרגולה במ"ר | מס' יח"ד |
|---|---|---|---|---|
| אמנון ניזרי | 3930/320 | רמב"ם 54 | 30 מ"ר | 2 יח"ד |
| יעקב פז | 3935/19,20,79 | רוטשילד 9-11 | 45 מ"ר | 3 יח"ד |

בשומות המכריעות הנ"ל הובאו בחשבון פרגולות בשטח של 15 מ"ר/ליח"ד. לאור זאת, הובאו בחשבון בשומה זו 2 פרגולות בשטח זהה של 15 מ"ר/ליח"ד.

ביחס לשטחי השירות בקומת הגג הונח כי הם ימוקמו מעל חדרי היציאה לגג ו/או מעל שטח חדר המדרגות המשותף של הבניין. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המבקשת ולפיה, יש לנכות משטח זה 30 מ"ר נוספים עבור שטחי שירות.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדות הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מרפסת גג בשטח של 122.19 מ"ר וכן מרפסות מקורות בפרגולה בשטח של 30 מ"ר עבור 2 יח"ד.

**לסיכום,**

**לאור כל האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו 792.75 מ"ר עיקרי, 46 מ"ר עיקרי חדרי גג, 122.19 מ"ר מרפסת גג לא מקורה וכן, 30 מ"ר מרפסת מקורה בפרגולה.**

**10.2.3. <u>מקדמי שווי אקוויוולנטיים:</u>**

**א. <u>מקדם שווי לחדר גג, מרפסות גג ופרגולות:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם מרפסת גג פרטית של 0.2, חדרי גג ושטח עיקרי לפי מקדם 1.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון מקדמים זהים. יחד עם זאת, הובא בחשבון מקדם שווי למרפסת גג ללא זכויות שאינה צמודה לדירה פלונית לפי 0.05 במצב הקודם.

<u>הכרעה:</u>

לקביעת מקדמי שווי, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | מקדם מ"ר עיקרי | מקדם מרפסת גג | מקדם השבחה בגין פרגולה |
|---|---|---|---|---|
| אמנון ניזרי | 3930/320 | 1 | 0.25 | 0.1 |
| דוד טיגרמן | 3929/165 | 1.3 | מגלם | 0.1 |
| יצחק ברמן | 3930/35 | 1 | 0.2 | |
| מנחם מלכונא | 3930/44,560 | 1 | 0.3 | |
| בועז קוט | 3946/14 | 1.3 | מגלם | |
| ניקי פרימו | 3935/47 | 1 | 0.3 | |
| **בועז קוט** | **3928/238,536** | 1 | 0.15 | |
| *דוד דדון* | *3934/32* | 1 | 0.3 | |
| יעקב פז | 3935/19,20,79 | 1 | 0.25 | 0.1 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| רמה מאור | 3934/9 | 1 | 0.2 | |
| שאול אשרת | 3932/72 | 1.1 | 0.2 | |
| אבישי זיו | 3939/157-158 | 1 | 0.2 | 0.05 |
| גד נתן | 3929/462 | 0.9 | 0.225 | |
| אריה אריאל | 3937/155 | 1 | 0.25 | |

עפ"י השומות הנ"ל מתקבל מקדם שכיח של 1 לחדרי יציאה לגג, מקדם 0.2-0.3 למרפסות גג וכן, מקדם השבחה שכיח לקירוי מרפסת בפרגולה של 0.10.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו חדר גג לפי מקדם שווי 1, מרפסת גג לפי מקדם זהיר של 0.2 ומרפסות מקורות בפרגולה לפי מקדם שווי של 0.3 (כולל שטח המרפסת).

**ב. <u>מקדם דחייה:</u>**

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון מקדם דחייה. לעומת זאת, בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם נגישות של 0.84 המשקף דחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>הכרעה</u>:

ביחס לרכיב הנגישות, מפנה לאמור בסעיף 10.1.3 דלעיל. במועד הקובע לתוכנית זו, מדובר במבנה בן 54 שנים. בשומה זו הובאה בחשבון תוחלת חיים של 55 שנים וזאת, בהתאם לשומות החי"מ לפרט.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו דחייה של שנה אחת בשיעור היוון של 6% המשקף מקדם דחייה של 0.94 עד לסיום חייו הכלכליים של המבנה הוותיק.

**10.2.4. <u>ערכי שווי:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 190 ₪/למ"ר מבונה לעומת 180 ₪ בשומת המבקשת.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת שווי מבונה ראוי לנכס הנדון עיינתי במספר נתונים כדלקמן:

<u>חוברת מקרקעין וערכם 12/1985</u>:

מעיון במקרקעין וערכם מחודש דצמבר 1985 מתקבל שווי קרקע בבניה רוויה באזור בינוני בגבולות של 3,000-3,500 $/לחדר. משקף שווי בגבולות של 120-140 דולר/מ"ר. לפי שע"ח של 1.486 ₪/$ מתקבל שווי בגבולות של 178-208 ₪/למ"ר מבונה.

<u>שומות מכריעות</u>:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה בש"ח |
|---|---|---|---|
| יצחק ברמן | 3930/35 | רמב"ם 9 | 220 |
| גבע בלטר | 3930/106 | האבות 11 | 200 |
| ארז כהן | 3932/167 | יהודה הלוי 14 | 190 |
| משה נדם | 3930/48 | אלקלעי 1 | 193 |
| אמנון ניזרי | 3930/320 | רמב"ם 54 | 193 |
| דוד טיגרמן | 3929/478 | סטפן וייז 16 | 223 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| דוד טיגרמן | 3929/165 | פינברג יוסף 2 | 220 |
| דורית פריאל | 3929/439 | קידוש השם 12 | 178 |
| יצחק ברמן | 3930/35 | רמב"ם 9 | 220 |
| מנחם מלכונא | 3930/44,560 | רמב"ם 27-31 | 193 |
| בועז קוט | 3946/14 | מגרש 3 | 180 |
| גבע בלטר | 3934/178-3 | רוטשילד 52 | 208 |
| נאוה סירקיס | 3928/324 | פרישמן 2 | 208 |
| גבע בלטר | 3928/229 | תרמ"ב 22 | 220 |
| שושי שרביט | 3928/335 | הברון הירש 10 | 214 |
| ניקי פרימו | 3935/47 | הכרמל 15 | 220 |
| בועז קוט | 3928/238,536 | הרצל 24 | 180 |
| דוד דדון | 3934/32 | רוטשילד 41 | 208 |
| יעקב פז | 3935/19,20,79 | רוטשילד 9-11 | 205 |
| ברק שוורצברד | 3931/3 | גדוד העברי 18 | 193 |
| אמנון ניזרי | 3932/55 | ירושלים | 190 |
| רמה מאור | 3934/9 | אז"ר 10 | 208 |
| יצחק ברמן | 3930/35 | רמב"ם 9 | 220 |

עפ"י השומות הנ"ל מתקבל בממוצע שווי של 204 ₪/למ"ר מבונה. בהתאמה למיקום הנכס ברחוב ראשי וסואן מתקבל שווי מתואם בגבולות של 180 ₪/למ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקשת וזאת, על הצד הזהיר. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 180 ₪/למ"ר מבונה. יוער כי, שווי זהה הובא בשומת החי"מ לנכס ברח' הרצל 34 גו"ח 3928/357.

לעניין מקדם הסדרה קניינית ומקדם קרבה לתחנת דלק ראו סעיפים 10.1.1 ו-10.1.2 דלעיל.

**10.3. <u>תוכנית רצ/1/1/ז:</u>**

**10.3.1. <u>לעניין השטח לחיוב:</u>**

בשומת המשיבה חושבה השבחה עבור תוספת מרפסות מדלגות בשטח של 90 מ״ר וזאת, לעומת 126 מ״ר בשומת המבקשת.

<u>הכרעה:</u>

ביחס לתוכנית זו נתקבלה החלטה בערר (מרכז) **8016/12 ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשל״צ נ' אושדי יצחק ועדנה** מיום 19/01/2017 נדונה סוגיית ההשבחה הנובעת מתוכנית זו. ההחלטה נסובה בין היתר בשאלה האם במצב הקודם יש להביא בחשבון את שטחי המרפסות שנקבעו בתקנות התכנון והבניה. בהחלטה נקבע בין היתר כי: *״מכל הטעמים האמורים לעיל אין בידינו לקבל את קביעות השמאים המכריעים ואת הטענות שהועלו בפנינו, שלפיהן התקנות היו אלה שהקנו את זכויות הבניה במרחב התכנון של העוררת. כאמור, מניתוח הוראות התכניות החלות החל מתוכנית רצ/1/1 ועד לתוכנית ז/3, ובהתחשב בהוראות התחולה שנקבעו בתקנות 1992 ו-2008 ותכליתן (וכן נוכח הוראת ס' 132 לחוק), עולה, כי הוראות התקנות לא חלו במרחב התכנון של העוררת ותכניות המרפסות היו התכניות אשר אפשרו בניית מרפסות גזוזטרה מעבר לשטחי הבניה שהתאפשרו קודם לכן (תוכנית ז'), והן לבנות מרפסת מעל מרפסת בלא דילוג על קומה באופן שרצפת מרפסת גזוזטרה עליונה תקרה את מרפסת הגזוזטרה מתחתיה למלוא השטח שנקבע שלא יבוא בחישוב שטחי הבניה המותרים (תוכנית ז/3״.*

*עוד נקבע בהמשך: ״ אשר על כן, מכל הטעמים האמורים לעיל אנו מחליטים לקבל את העררים. אנו קובעים כי השומות המכריעות כדלקמן בהתאם לקביעתנו, כי תכניות המרפסות הינן תכניות משביחות לכל שטחי הבניה האמורים בתכנית ז', ולמלוא השטחים שמתאפשר לקרותם לפי תכנית ז/״3.*

עפ״י ההחלטה הנ״ל, מדובר בתוכנית משביחה וכי מדובר בשטח נוסף שלא ניתן היה לאשר אלמלא התוכנית. לפיכך, בשומה זו לא הובאו בחשבון שטחי מרפסות במצב הקודם.

מצב חדש - תוכנית צ/1/1/ז' התירה הקמתן של מרפסות פתוחות מדלגות וזאת, כאמור בסעיף 5(א) להוראות התוכנית ולפיו: *״<u>גזוסטרא (מרפסת פתוחה)</u> - מרפסת אשר לא יותר משני צלעותיה נוגעות בקירות הבניין ואשר אין מעליה גג או שהגג הקרוב מעל רצפתה נמצא בגובה של 2 קומות לפחות, למעט חפיפה כוללת של 60 ס״מ משני הצדדים של המרפסות חפיפה זו לא תכלל בחשוב שטחי הבניה״.*

בסעיף 6 (ב) ס״ק 2 להוראות התוכנית נקבע כי, ***״אין הגבלה לאורך המרפסת בתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות בבנין לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש״.*** (ד.ש.א.כ).

כאמור בסעיף 10.2 דלעיל, סל הזכויות בחלקה שבנדון הינו 838.75 מ״ר. מכאן, ששטח המרפסות המדלגות המקסימלי הינו 125.8 מ״ר.

לאור האמור, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון מרפסות מדלגות פתוחות בשטח כולל של 125.8 מ״ר במצב חדש.

**10.3.2. <u>לעניין מקדם שווי למרפסות מדלגות:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי למרפסות של 0.25. שמאית המבקשת מאמצת את המקדם שהובא בשומת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

לצורך בחינת המקדם הראוי ולמרות הסכמת הצדדים עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

| כתובת | גוש/חלקה | שמאי/ת מכריע/ה | מקדם מרפסת פתוחה |
|---|---|---|---|
| הרצל24 | 3928/238,536 | בועז קוט | 0.25 |
| פינברג יוסף 2 | 3929/165 | דוד טיגרמן | 0.3 |
| האבות 11 | 3930/106 | גבע בלטר | 0.3 |
| רמב"ם 54 | 3930/320 | אמנון ניזרי | 0.25 |
| יהודה הלוי 58 | 3930/155 | בועז קוט | 0.4 |
| הגדוד העברי 18 | 3931/3 | ברק שוורצברד | 0.25 |
| הגדוד העברי 8 | 3931/4 | תמיר שדה | 0.25 |
| נחמה 15 | 3932/72 | שאול אשרת | 0.4 |
| יהודה הלוי 14 | 3932/167 | ארז כהן | 0.4 |
| קרצ'בסקי 4 | 3932/216 | דוד טיגרמן | 0.3 |
| יהודה 4-6 | 3932/61-63 | גבע בלטר | 0.3 |
| הדרור 17 | 3933/134 | יצחק ברמן | 0.2 |
| אז"ר 10 | 3934/9 | רמה מאור | 0.3 |
| רוטשילד 33 | 3934/28 | רמה מאור | 0.4 |
| רוטשילד 52 | 3934/178-3 | גבע בלטר | 0.3 |
| רוטשילד 9-11 | 3935/19,20,79 | יעקב פז | 0.4 |
| הכרמל 15 | 3935/47 | ניקי פרימו | 0.25 |
| הכרמל 9 | 3936/149-5 | רינת וויס רביב | 0.4 |
| לבונטין 33 | 3937/155 | אריה אריאל | 0.25 |

מהשומות הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם מרפסות פתוחות של 0.3.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי למרפסות פתוחות מדלגות לפי 0.30.

**10.3.3. <u>ערכי שווי:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 850 ₪/למ"ר מבונה וזאת, לעומת 668 ₪/מ"ר מבונה בשומת המבקשת.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת שווי ראוי עיינתי במספר נתונים כדלקמן:

<u>חוברת מקרקעין וערכם 07/1991:</u>

מעיון במקרקעין וערכם מחודש יולי 1991 עולה כי, שווי קרקע בבניה רוויה באזור ראשון לציון הינו בגבולות של 8,000-10,000 $/לחדר ששטחו 25 מ"ר. משקף שווי בגבולות של 320-400 דולר ובש"ח שווי בגבולות של 876-1,095 ₪/למ"ר מבונה (שע"ח של 2.738 ₪/$).

<u>שומות מכריעות:</u>

| כתובת | גוש/חלקה | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ"ר מבונה בש"ח |
|---|---|---|---|
| הרצל24 | 3928/238,536 | בועז קוט | 800 |
| פינברג יוסף 2 | 3929/165 | דוד טיגרמן | 900 |
| רמב"ם 9 | 3930/35 | יצחק ברמן | 880 |
| האבות 11 | 3930/106 | גבע בלטר | 880 |
| רמב"ם 54 | 3930/320 | אמנון ניזרי | 876 |
| יהודה הלוי 58 | 3930/155 | בועז קוט | 792 |
| הגדוד העברי 18 | 3931/3 | ברק שוורצברד | 700 |
| הגדוד העברי 8 | 3931/4 | תמיר שדה | 700 |
| נחמה 15 | 3932/72 | שאול אשרת | 876 |
| יהודה הלוי 14 | 3932/167 | ארז כהן | 832 |
| קרצ'בסקי 4 | 3932/216 | דוד טיגרמן | 876 |
| יהודה 4-6 | 3932/61-63 | גבע בלטר | 876 |
| הדרור 17 | 3933/134 | יצחק ברמן | 920 |
| אז"ר 10 | 3934/9 | רמה מאור | 1,230 |
| רוטשילד 33 | 3934/28 | רמה מאור | 1,100 |
| רוטשילד 52 | 3934/178 | גבע בלטר | 1,095 |
| רוטשילד 52 | 3934/178-3 | גבע בלטר | 1,092 |
| רוטשילד 9-11 | 3935/19,20,79 | יעקב פז | 1,100 |
| הכרמל 15 | 3935/47 | ניקי פרימו | 880 |
| הכרמל 9 | 3936/149-5 | רינת וויס רביב | 1,000 |
| לבונטין 33 | 3937/155 | אריה אריאל | 1,000 |

מהשומות הנ"ל מתקבל בממוצע שווי של כ - 920 ₪/למ"ר מבונה. יחד עם זאת, בהתאם למיקום הנכס הנדון ברחוב ראשי מתקבל שווי בקירוב לאומדן שנקבע בשומת המשיבה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 850 ₪/למ"ר מבונה.

לעניין מקדם הסדרה קניינית ומקדם קרבה לתחנת דלק, ראו סעיפים 10.1.1 + 10.1.2 דלעיל.

**10.4. <u>תוכנית רצ/25/1/1:</u>**

**10.4.1. <u>לעניין השטח לחיוב:</u>**

בשומת המשיבה חושבה השבחה עבור תוספת מחסנים בקומת קרקע/מרתף בשטח של 36 מ״ר עבור 6 יח״ד. לעומת זאת, בשומת המבקשת חושבה ההשבחה עבור תוספת מחסנים בקומת קרקע/מרתף בשטח של 60 מ״ר עבור 10 יח״ד.

<u>הכרעה:</u>

הצדדים מסכימים כי התוכנית מתירה תוספת מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ״ר/ליח״ד. עיקר המחלוקת הינו ביחס למספר יחידות הדיור שניתן לבנות בחלקה שבנדון.

בנכס הנדון חלה על הנכס בין היתר תוכנית רצ/6/176 ולפיו ניתן לבנות בנכס הנדון 10 יח״ד. לאור זאת, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין תוספת מחסנים עברו 10 יח״ד ובסה״כ 60 מ״ר.

לאור האמור, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה עבור 60 מ״ר מחסנים.

**10.4.2. <u>לעניין מקדם שווי לאחסנה:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי לאחסנה של 0.5. לעומת זאת, בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם שווי לאחסנה של 0.35.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת מקדם ראוי למחסנים עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

| שמאי/ת מכריע/ה | כתובת | גוש/חלקה | שווי מ״ר מבונה בש״ח | מקדם מחסן |
|---|---|---|---|---|
| יצחק ברמן | רמב״ם 9 | 3930/35 | 1,255 | 0.25 |
| גבע בלטר | האבות 11 | 3930/106 | 1,250 | 0.3 |
| אמנון ניזרי | רמב״ם 54 | 3930/320 | 1,254 | 0.4 |
| ברק שוורצברד | הגדוד העברי 18 | 3931/3 | 1,255 | 0.4 |
| תמיר שדה | הגדוד העברי 8 | 3931/4 | 1,255 | 0.25 |
| שאול אשרת | נחמה 15 | 3932/72 | 1,254 | 0.3 |
| גבע בלטר | יהודה 4-6 | 3932/61-63 | 1,254 | 0.5 |
| ארז כהן | יהודה הלוי 14 | 3932/167 | 1,188 | 0.4 |
| דוד טיגרמן | פינברג יוסף 2 | 3929/165 | 1,250 | 0.3 |
| אריה אריאל | לבונטין 33 | 3937/155 | 1,400 | 0.5 |
| בועז קוט | יהודה הלוי 58 | 3930/155 | 1,120 | 0.5 |
| יעקב פז | רוטשילד 9-11 | 3935/19,20,79 | | 0.4 |

עפ״י השומות הנ״ל מתקבל מקדם לאחסנה בממוצע בגבולות של 0.3-0.5. בשומה זו הובא בחשבון מקדם אחסנה של 0.3 על הצד הזהיר וכן, התואם את קביעת הח״מ בשומה לנכס ברח׳ הרצל 34.

**10.4.3. <u>ערכי שווי:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,250 ₪/למ״ר מבונה וזאת, לעומת 1,103 ₪/למ״ר מבונה בשומת המבקשת.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת שווי מבונה ראוי עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

| שמאי/ת מכריע/ה | כתובת | גוש/חלקה | שווי מ״ר מבונה בש״ח |
|---|---|---|---|
| יצחק ברמן | רמב״ם 9 | 3930/35 | 1,255 |
| משה נדם | אלקלעי 1 | 3930/48 | 1,254 |
| גבע בלטר | האבות 11 | 3930/106 | 1,250 |
| אמנון ניזרי | רמב״ם 54 | 3930/320 | 1,254 |
| ברק שוורצברד | הגדוד העברי 18 | 3931/3 | 1,255 |
| תמיר שדה | הגדוד העברי 8 | 3931/4 | 1,255 |
| אמנון ניזרי | ירושלים | 3932/55 | 1,130 |
| שאול אשרת | נחמה 15 | 3932/72 | 1,254 |
| גבע בלטר | יהודה 4-6 | 3932/61-63 | 1,254 |
| ארז כהן | יהודה הלוי 14 | 3932/167 | 1,188 |
| דוד טיגרמן | פינברג יוסף 2 | 3929/165 | 1,250 |
| רינת וויס רביב | הכרמל 9 | 3936/149-5 | 1,400 |
| אריה אריאל | לבונטין 33 | 3937/155 | 1,400 |
| בועז קוט | יהודה הלוי 58 | 3930/155 | 1,120 |

עפ״י השומות הנ״ל מתקבל בממוצע שווי של 1,250 ₪/למ״ר מבונה.

לאור האמור, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 1,250 ₪/למ״ר מבונה וזאת על הצד הזהיר.

לעניין מקדם הסדרה קניינית ומקדם קרבה לתחנת דלק, ראו סעיפים 10.1.1 + 10.1.2 דלעיל.

**10.5. <u>תוכנית רצ/30/1/1:</u>**

**10.5.1. <u>לעניין השטח לחיוב:</u>**

בשומת המשיבה חושבה השבחה עבור קירוי המצללות בשטח של 30 מ״ר עבור 2 יח״ד. שמאית המבקשת מאמצת את עמדת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לסך השטח לחיוב ואימצתי את הסכמתם לעניין זה.

בהתאם להוראות התוכנית, אין מגבלה ביחס לשטח הפרגולות בקומת הגג. בנוסף, מפנה לאמור בסעיף 10.2.2 דלעיל ביחס למרפסות/פרגולות.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בגין פרגולות בשטח של 30 מ״ר עבור 2 יח״ד בקומה העליונה.

**10.5.2. <u>מקדם השבחה לקירוי הפרגולות:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה לקירוי פרגולות של 0.10. שמאית המבקשת מאמצת את המקדם שהובא בשומת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למקדם ההשבחה ובשומה זו אימצתי את הסכמתם לעניין זה.

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים. מקדם תואם הובא בחשבון גם בשומת החי״מ ביחס לנכס בגו״ח 3939/44 ברח׳ פיק״א 10 וכן, ברח׳ הרצל 34 גו״ח 3928/357. בנוסף, מקדם זהה נקבע אף בשומת השמאית בלטר לנכס בגו״ח 3928/229.

**10.5.3. <u>לעניין ערכי השווי:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,850 ₪/למ״ר מבונה לעומת 1,590 ₪/מ״ר בשומת המבקשת.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת השווי הראוי עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

| כתובת | גוש/חלקה | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ״ר מבונה בש״ח |
|---|---|---|---|
| רמב״ם 9 | 3930/35 | יצחק ברמן | 1,734 |
| אלקלעי 1 | 3930/48 | משה נדם | 1,734 |
| האבות 11 | 3930/106 | גבע בלטר | 1,700 |
| רמב״ם 54 | 3930/320 | אמנון ניזרי | 1,734 |
| הגדוד העברי 18 | 3931/3 | ברק שוורצברד | 1,734 |
| הגדוד העברי 8 | 3931/4 | תמיר שדה | 1,734 |
| יהודה הלוי 14 | 3932/167 | ארז כהן | 1,647 |
| מוהליבר 2 | 3933/312 | גיא צדיק | 1,734 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| הדרור 17 | 3933/134 | יצחק ברמן | 1,820 |
| אז"ר 10 | 3934/9 | רמה מאור | 2,600 |
| רוטשילד 33 | 3934/28 | רמה מאור | 2,100 |
| רוטשילד 52 | 3934/178 | גבע בלטר | 2,601 |
| רוטשילד 9-11 | 3935/19,20,79 | יעקב פז | 2,490 |
| הכרמל 15 | 3935/47 | ניקי פרימו | 2,080 |
| תרמ"ב 22 | 3928/229 | גבע בלטר | 2,070 |
| שפינוזה 8 | 3928/324 | נאוה סירקיס | 2,883 |
| שפינוזה 6 | 3928/325 | שושי שרביט שפירא | 2,883 |

מהשומות הנ"ל מתקבל בממוצע שווי בגבולות של 2,075 ₪/למ"ר מבונה.

לאור האמור, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. בשומה זו הובא בחשבון שווי של 2,070 ₪/למ"ר מבונה התואם אף את שומת החי"מ לנכס ברח' הרצל 34.

לעניין מקדם הסדרה קניינית ומקדם קרבה לתחנת דלק, מפנה לסעיפים 10.1.1 + 10.1.2 דלעיל.

**10.6. <u>תוכנית רצ/מק/1/1/ז/3:</u>**

**10.6.1. <u>השטח לחיוב:</u>**

בשומת המשיבה חושבה השבחה עבור תוספת מרפסות בשטח של 90 מ"ר לעומת 126 מ"ר בשומת המבקשת.

<u>הכרעה:</u>

לעניין שטח המרפסות הפתוחות בחלקה שבנדון, מפנה לסעיף 10.3.1 דלעיל וזאת, ביחס לתוכנית רצ/1/1/ז'. בשומה זו הובאו בחשבו מרפסות בשטח של 125.8 מ"ר בהתאם לעמדת המבקשת.

**10.6.2. <u>לעניין מקדם השבחה בגין קירוי מרפסות:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה 0.2 לקירוי מרפסות לעומת 0.1 בשומת המבקשת.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת מקדם קירוי מרפסות לתוכנית שבנדון עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

| כתובת | גוש/חלקה | שמאי/ת מכריע/ה | מקדם השבחה |
|---|---|---|---|
| הרצל24 | 3928/238,536 | בועז קוט | 0.05 |
| רמב"ם 9 | 3930/35 | יצחק ברמן | 0.15 |
| האבות 11 | 3930/106 | גבע בלטר | 0.05 |
| יהודה הלוי 58 | 3930/155 | בועז קוט | 0.1 |
| הגדוד העברי 18 | 3931/3 | ברק שוורצברד | 0.15 |
| הגדוד העברי 8 | 3931/4 | תמיר שדה | 0.1 |
| נחמה 15 | 3932/72 | שאול אשרת | 0.1 |
| יהודה הלוי 14 | 3932/167 | ארז כהן | 0.1 |
| קרצ'בסקי 4 | 3932/216 | דוד טיגרמן | 0.15 |
| יהודה 4-6 | 3932/61-63 | גבע בלטר | 0.05 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| הדרור 17 | 3933/134 | יצחק ברמן | 0.1 |
| רוטשילד 52 | 3934/178 | גבע בלטר | 0.05 |
| רוטשילד 9-11 | 3935/19,20,79 | יעקב פז | 0.1 |
| הכרמל 15 | 3935/47 | ניקי פרימו | 0.15 |
| פינברג יוסף 2 | 3929/165 | דוד טיגרמן | 0.15 |
| הכרמל 9 | 3936/149-5 | רינת וויס רביב | 0.1 |
| לבונטין 33 | 3937/155 | אריה אריאל | 0.15 |

עפ"י השומות הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם קירוי למרפסות של 0.1. לאור זאת, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם קירוי של 0.1.

**10.6.3. <u>לעניין ערכי השווי:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 3,050 ₪/למ"ר מבונה לעומת 2,715 ₪/מ"ר בשומת המבקשת.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת שווי למועד הקובע עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

| כתובת | גוש/חלקה | שמאי/ת מכריע/ה | שווי מ"ר מבונה בש"ח |
|---|---|---|---|
| הרצל24 | 3928/238,536 | בועז קוט | 3,000 |
| רמב"ם 9 | 3930/35 | יצחק ברמן | 3,000 |
| האבות 11 | 3930/106 | גבע בלטר | 3,000 |
| רמב"ם 54 | 3930/320 | אמנון ניזרי | 3,000 |
| יהודה הלוי 58 | 3930/155 | בועז קוט | 2,740 |
| הגדוד העברי 18 | 3931/3 | ברק שוורצברד | 3,000 |
| הגדוד העברי 8 | 3931/4 | תמיר שדה | 3,000 |
| ירושלים | 3932/55 | אמנון ניזרי | 2,800 |
| נחמה 15 | 3932/72 | שאול אשרת | 3,000 |
| הגדוד העברי 31 | 3932/90 | נאוה סירקיס | 3,255 |
| יהודה הלוי 14 | 3932/167 | ארז כהן | 2,850 |
| איתמר בן אב"י 4 | 3932/171 | בצלאל קציר | 3,000 |
| קרצ'בסקי 4 | 3932/216 | דוד טיגרמן | 3,300 |
| יהודה 4-6 | 3932/61-63 | גבע בלטר | 3,000 |
| מוהליבר 2 | 3933/312 | גיא צדיק | 3,000 |
| הדרור 17 | 3933/134 | יצחק ברמן | 3,150 |
| אז"ר 10 | 3934/9 | רמה מאור | 3,800 |
| רוטשילד 33 | 3934/28 | רמה מאור | 4,000 |
| רוטשילד 52 | 3934/178 | גבע בלטר | 4,000 |
| רוטשילד 9-11 | 3935/19,20,79 | יעקב פז | 4,000 |
| הכרמל 15 | 3935/47 | ניקי פרימו | 3,500 |
| פינברג יוסף 2 | 3929/165 | דוד טיגרמן | 3,000 |
| הכרמל 9 | 3936/149-5 | רינת וויס רביב | 3,200 |
| לבונטין 33 | 3937/155 | אריה אריאל | 3,000 |

עפ"י השומות הנ"ל מתקבל בממוצע שווי בגבולות של 3,200 ₪/למ"ר מבונה.

לאור האמור, לא קיבלתי את עמדות הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 3,000 ₪/למ"ר מבונה וזאת, בהתאם להחלטת הח"מ לנכס ברח' הרצל 34.

לעניין מקדם הסדרה קניינית ומקדם קרבה לתחנת דלק, מפנה לסעיפים 10.1.1 + 10.1.2 דלעיל.

**10.7. <u>תוכנית רצ/2/36/1/1:</u>**

**10.7.1. <u>לעניין היקף השטח לחיוב:</u>**

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין תוספת סוככים עונתיים בחזית המבנה לרחוב הרצל בשטח כולל של 40 מ"ר. בשומת המבקשת, הובא בחשבון שטח זהה.

<u>הכרעה:</u>

התוכנית מאפשרת הקמת סוככים עונתיים בשטח שלא יעלה על 30% מגודל הנכס העיקרי או 40 מ"ר/לחנות, לפי הקטן מבניהם.

מעיון בנספח חתכים מנחה המצורף לתוכנית עולה כי ניתן להציב סוכך ב - 3 אפשרויות:

1. סוכך שכולו על המדרכה ומחוץ למגרש.
2. סוכך שחלקו בתוך המגרש וחלקו מחוץ לו.
3. סוכך שכולו בתוך תחום המגרש.

מעיון בסעיף 2.2.2 (ב) להוראות התוכנית נקבע בין היתר כי, ***"לא תותר הצבת סוכך במקומות בהם רוחב המדרכה הנותר הפנוי (לאחר הצבת הסוכך) קטן מ-2.5 מ'. בנוסף, לא יעלה רוחב הסוכך על מחצית רוחב המדרכה.."***

מעיון בתשריט תוכנית רצ/6/176 עולה כי, רוחב המדרכה של רחוב הרצל הינו כ-5 מ' וכן, קו הבניין לצידה הצפוני של החלקה הינו 5 מ' על מנת לשמור על גישה לכלי רכב/הולכי רגל.

מעיון בהיתרי בניה עולה כי רוחב חזית החלקה הפונה לרחוב הרצל הינו כ-20 מ'. בניכוי שטח נסיגה מקו בניין צדדי-צפוני של 5 מ' לפי תשריט תוכנית רצ/6/176, מתקבלת חזית מסחרית להקמת סוככים ברוחב של כ-15 מ'.

בהתאם להוראות התוכנית מתאפשרת הקמת סוככים ברוחב של 2.5 מ' ובאורך של 15 מ' המשקף 37.5 מ"ר.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון בשומה זו סוככים לחיוב בשטח כולל של 40 מ"ר בלבד.

**10.7.2. <u>לעניין מקדם השווי:</u>**

בשומת המשיבה חושבה השבחה לפי מקדם 0.5 המגלם הפסד חצר. כמו כן, חושבה ההשבחה לתקופה של 7 חודשים מתוך 12 חודשים בשנה

בשומת המבקשת, הובא בחשבון במקרה הנדון מקדם השבחה של 0.3 המגלם הפסד חצר מסחרית. כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה לתקופה של 7 חודשים מתוך 12 חודשים בשנה בהתאם לעמדת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת מקדם ההשבחה הראוי עיינתי בשומות מכריעות כדלהלן:

| כתובת | גו"ח | שמאי/ת מכריע/ה | מקדם השבחה להקמת סוככים |
|---|---|---|---|
| חלוצים 13 | 5436/4 | דורית פריאל | 0.5 |
| רוטשילד 41 | 3934/32 | דוד דדון | 0.5 |
| רוטשילד 7 | 3935/19,20,79 | יעקב פז | 0.5 |
| פלוטיצקי | 3942/13 | גבע בלטר | 0.5 |
| המאה ועשרים | 3946/365 | גבע בלטר | 0.5 |
| סחרוב 20 | 6097/224 | ארז כהן | 0.5 |
| שלנג זאב | 3946/338 | יעקב פז | 0.5 |

לאור הטבלה הנ"ל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה מקדם ההשבחה הראוי במקרה הנדון הינו 0.5. המקדם משקף את ההפרש בין שווי רחבה מסחרית של 0.3 לעומת סוככים עונתיים של 0.8. כמו כן, קיבלתי את תקופת השימוש המוסכם על הצדדים במקדם כ- 0.583 המשקף תקופת שימוש של 7 מתוך 12 חודשים.

יוער כי מקדמים זהים נקבעו בשומות מכריעות רבות ובין היתר בשומת הח"מ ברח' הרצל 37.

לעניין מקדם הסדרה קניינית, מפנה לאמור בסעיף 10.1.1 דלעיל. יוער בהערת אגב כי, למרכיב המסחר לא הובאה בחשבון הפחתה בגין הקרבה לתחנת דלק וזאת, כמפורט בסעיף 10.1.2 דלעיל.

**10.7.3. <u>לעניין דחייה ואי-ודאות:</u>**

בשומת המשיבה הובאה הפחתה בגין אי וודאות לפי 0.5. בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.5 בהתאם לעמדת המשיבה.

<u>הכרעה</u>:

במקרה הנדון קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה, יש להביא בחשבון מקדם אי-ודאות לניצול. באשר למקדם ההפחתה יצויין כי, בהוראות התוכנית נקבע בין היתר כי תישמר זכות מעבר רציף להולכי רגל הפנוי מכל מכשול במדרכה ברוחב מינימלי של לפחות 2.5 מ' במפלס הסוכך וכי, הצבת סוככים ברדיוס מדרכות יהיה טעון אישור מהנדס אגף התנועה.

לקביעת המקדם הראוי, עיינתי במספר שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון כדלקמן:

| גו"ח | שמאי/ת מכריע/ה | שיעור מימוש במכר/ אי וודאות |
|---|---|---|
| 5436/4 | דורית פריאל | 0.6 |
| 3934/32 | דוד דדון | 0.5 |
| 3935/19,20,79 | יעקב פז | 0.5 |
| 3942/13 | גבע בלטר | 0.5 |
| 3929/31 | שלומי יפה | 0.5 |
| 3946/365 | גבע בלטר | 0.6 |
| 3946/364 | בצלאל קציר | 0.6 |

בהתאם לשומות הנ"ל, מתקבל מקדם אי וודאות בגבולות של 0.6-0.5.

לאור האמור לעיל , קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם 0.5 בגין אי-ודאות.

**10.7.4. <u>לעניין ערכי השווי:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 8,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר וזאת, לעומת 4,700 ₪/מ"ר מבונה מסחר בשומת המבקשת.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת השווי עיינתי בנתוני ההשוואה הבאים:

<u>שומות מכריעות בסביבת הנכס</u>:

| שמאי/ת מכריע/ה | כתובת | גו"ח | מועד קובע | שווי מבונה למסחר |
|---|---|---|---|---|
| דורית פריאל | חלוצים 13 | 5436/4 | 9/5/2012 | 4,200 |
| גיא צדיק | מוהליבר 2 | 3933/312 | 9/5/2012 | 6,500 |
| דוד דדון | רוטשילד 41 | 3934/32 | 9/5/2012 | 5,000 |
| יעקב פז | רוטשילד 7 | 3935/19,20,79 | 9/5/2012 | 5,000 |
| גבע בלטר | פלוטיצקי | 3942/13 | 9/5/2012 | 4,250 |
| שלומי יפה | הרצל 57 | 3929/31 | 9/5/2012 | 4,250 |
| ארז כהן | סחרוב 20 | 6097/224 | 9/5/2012 | 5,000 |
| יעקב פז | שלנג זאב | 3946/338 | 9/5/2012 | 4,200 |
| נאוה סירקיס | ילדי טהרן 5 | 3946/342 | 8/5/2013 | 4,177 |
| גבע בלטר | לישנסקי 4 | 3946/128 | 27/06/2012 | 4,250 |

עפ"י הטבלה הנ"ל ובהתאמה לנכס הנדון, מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 4,200-6,500 ₪/מ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 5,000 ₪/מ"ר מבונה התואם בין היתר גם להחלטת הח"מ לנכס ברח' הרצל 37.

**10.8. <u>תוכנית רצ/1/1/ו/6:</u>**

**10.8.1. <u>לעניין זכויות הבנייה:</u>**

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין האפשרות להקמת חדרי גג בשטח של 40 מ״ר/ליח״ד ובסה״כ 80 מ״ר עבור 2 יח״ד וזאת, בנוסף לשטח העיקרי המותר לניצול בקומות הטיפוסיות. לשיטתה, תכסית הבניה מאפשרת הקמת מגורים בשטח של 760 מ״ר עיקרי בשני מצבי התכנון וכי, במצב החדש יש להביא בחשבון את שטח חדרי הגג וכן, מרפסת גג בשטח של 110 מ״ר לעומת שטחי הבניה שהובאו בשומתה במצב הקודם כאמור בסעיף 8.1.10 דלעיל.

בשומת המבקשת, חושבה השבחה בגין תוספת שטח עיקרי של 46 מ״ר, תוספת שטח לחדרי גג מ-23 מ״ר/ליח״ד לשטח של 40 מ״ר/ליח״ד המשקפים תוספת של 34 מ״ר/לשתי יח״ד וכן, מרפסת גג בשטח של 83 מ״ר במצב הקודם לעומת 58 מ״ר במצב החדש.

<u>הכרעה</u>:

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינו ביחס לשטח לחיוב, הן באשר לשטח העיקרי הכולל המותר בקומות והן באשר לשטחן של מרפסות הגג. יצויין כי, קיבלתי את עמדת הצדדים ביחס לשטחים ומס׳ חדרי היציאה לגג. בנוגע לשימוש המיטבי, מפנה לאמור בסעיף 10.1 דלעיל.

**<u>לעניין השטח העיקרי בשני מצבי התכנון:</u>**

במצב הקודם חלה על הנכס בין היתר תוכנית רצ/1/1/ו אשר אפשרה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר/ ליח״ד ובסה״כ 46 מ״ר עבור 2 חדרי גג. עוד נקבע כי בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתוכנית זו, <u>יכלל</u> השטח של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות.

כאמור בסעיף 10.2.2 דלעיל בשומה זו הובאו בחשבון במצב הקודם 792.75 מ״ר עיקרי, חדרי גג בשטח של 46 מ״ר עיקרי, מרפסת גג לא מקורה בשטח של 122.19 מ״ר וכן, מרפסת מקורה בפרגולה בשטח של 30 מ״ר. (בסה״כ שטח עיקרי של 838.75 מ״ר).

לעומת זאת,

במצב החדש חלה על הנכס בין היתר תוכנית רצ/1/1/ו/6. מעיון בהוראות התוכנית עולה כי, התוכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 40 מ״ר/ליח״ד. עוד נקבע כי שטחם של חדרי היציאה לגג <u>יתווסף</u> לסל זכויות הבניה המותרות.

לאור האמור לעיל, קיבלתי באופן חלקי את עמדת המבקשת לעניין השטחים העיקריים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שטח עיקרי בקומות של 838.75 מ״ר וכן, 2 חדרי יציאה לגג בשטח של 80 מ״ר במצב החדש.

**<u>לעניין שטחי הפרגולה</u>:**

בשומות הצדדים לא הובאו בחשבון זכויות בנייה לפרגולות.

כאמור בסעיף 10.2.2 דלעיל, הובאו בחשבון בשומה זו במצב הקודם פרגולות מכוח תוכנית רצ/1/1/ו' בשטח של 15 מ"ר/ליח"ד.

מעיון בהוראות תוכנית רצ/1/1/ו'/6 עולה כי, התוכנית התירה בניית פרגולה ללא ציון מגבלת השטח המותר לבניה. יחד עם זאת, מגבלת השטח נקבעה רק בתוכנית רצ/1/1/ו/א שאושרה כשנתיים מאוחר יותר. לפיכך, יותר מראוי להביא בחשבון את שטחי הפרגולה הן במדרגה זו והן במדרגת ההשבחה מכוח תוכנית רצ/1/1/ו' עפ"י 15 מ"ר/יח"ד שנקבעה בתוכנית רצ/1/1/ו/א.

לעניין מקדם הראוי לפרגולה לפי 0.4, מפנה לאמור בסעיפים 10.2.3 + 10.5.2 דלעיל.

**<u>לעניין מרפסות הגג</u>:**

כאמור לעיל, במצב הקודם הובאו בחשבון מרפסות גג בשטח של 122.19 מ"ר.

יחד עם זאת, בהתאם לתוכניות בניין עיר המפורטות דלעיל, השטח העיקרי המותר לבניה הינו 838.75 מ"ר ב-4 קומות <u>ללא</u> שטח חדרי הגג. משקף קומה טיפוסית בשטח של 209.7 מ"ר. בניכוי חדרי גג בשטח של 80 מ"ר וכן, מרפסות מקורות בפרגולה בשטח של 30 מ"ר עבור 2 יח"ד, מתקבלת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 99.69 מ"ר במצב חדש.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון מרפסת גג פתוחה בשטח של 99.69 מ"ר במצב החדש לעומת 122.19 מ"ר במצב הקודם.

לסיכום,

במצב החדש הובאו בחשבון קומות טיפוסיות בשטח כולל של 838.75 מ"ר, חדרי יציאה לגג בשטח של 80 מ"ר עיקרי, פרגולות בשטח כולל של 30 מ"ר וכן, מרפסת גג בשטח של 99.69 מ"ר.

**10.8.2. <u>לעניין ערכי שווי</u>:**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 3,700 ₪/למ"ר מבונה וזאת, לעומת 3,443 ₪/למ"ר בשומת המבקשת.

<u>הכרעה</u>:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה בש"ח |
|---|---|---|---|
| גד נתן | 3929/462 | ויתקין 12 | 3,800 |
| דוד טיגרמן | 3929/478 | סטפן וייז 16 | 4,000 |
| אמנון ניזרי | 3930/320 | רמב"ם 54 | 4,000 |
| שאול אשרת | 3932/72 | נחמה 15 | 4,000 |
| גבע בלטר | 3930/106 | האבות 11 | 4,000 |
| יצחק ברמן | 3930/35 | רמב"ם 9 | 4,000 |
| ב.קציר | 3932/171 | איתמר בן אב"י 4 | 4,000 |
| ב. קציר | 3925/464 | מגרשים 12-11 | 3,400 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| אבישי זיו | 3939/157-158 | פיק"א 16 | 3,500 |
| אריה אריאל | 3937/155 | לבונטין 33 | 4,000 |
| בועז קוט | 3946/14 | מגרש 3 | 4,000 |
| גיא צדיק | 3933/312 | מוהליבר 2 | 4,000 |

עפ"י השומות הנ"ל מתקבל שווי בגבולות של 3,900 ₪/למ"ר מבונה.

לאור האמור, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 4,000 ₪/למ"ר מבונה התואם לשווי שנקבע בהחלטת הח"מ לנכס ברח' הרצל 37.

### 10.9. <u>תוכנית רצ/2/84/1:</u>

#### 10.9.1. <u>המועד הקובע:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי המועד הקובע הינו 01/02/2019. שמאית המבקשת מאמצת את עמדת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. תוכנית רצ/2/84/1 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 8083 מיום 17/01/2019 וכן בעיתונות מיום 01/02/2019.

בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 נקבע בין היתר כי: *"תחילתה של תוכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום* ***חמישה עשר ימים*** *מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה,* ***לפי המועד שבו פורסמה ההודעה <u>האחרונה</u> מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".*** (דגש הח"מ).

במקרה הנדון, המועד המאוחר הינו מועד הפרסום בעיתונות דהיינו 01/02/2019. לפיכך, במקרה הנדון המועד הקובע לאישורה של תוכנית רצ/2/84/1 הינו 16/02/2019.

#### 10.9.2. <u>זכויות בנייה - מצב קודם:</u>

בשומות הצדדים הובאו בחשבון זכויות בנייה במצב הקודם כדלהלן:

| מהות / שטח במ"ר | משיבה | מבקשת |
|---|---|---|
| שטח עיקרי למסחר במ"ר | 190 | 268 |
| שטח עיקרי למגורים במ"ר | 760 | 839 |
| ממ"דים במ"ר | 0 | 120 |
| מרפסות מקורות | 90 | 126 |
| חדרי יציאה לגג | 80 | 80 |
| פרגולות | 30 | 30 |
| מרפסות גג | 80 | 58 |
| מחסנים | 36 | 60 |
| סוכך עונתי | - | 40 |
| שטחי שירות | - | 25 |

<u>הכרעה:</u>

המצב הקודם, משקף את כלל זכויות הבנייה שבגינן חושבה השבחה עבור כלל התוכניות שאושרו לפני מועד תוכנית זו וזאת, כנקבע בהלכת פמיני.

לאור זאת, הובאו בחשבון במצב הקודם שטחי בניה כדלקמן:

**לעניין השטח העיקרי למסחר** - כאמור בסעיף 10.2.1 דלעיל, במצב הקודם הותרה הקמת קומת מסחר בשיעור של 40% משטח המגרש ברוטו. עוד נקבע כי, השימוש המיטבי והיעיל הינו קרקע ריקה ופנויה ולכן, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, הובא בחשבון מסחר בשטח של 268.4 מ״ר עיקרי.

**לעניין השטח העיקרי למגורים** – כאמור בסעיף 10.2.1 דלעיל, במצב הקודם הותרה בניית מגורים בשטח של 125% עיקרי המשקף 838.75 מ״ר עיקרי.

**לעניין השטח למרפסות מקורות** - כאמור בסעיפים 10.3.1 ו- 10.6.1 דלעיל, חושבה השבחה בגין מרפסות בשטח של כ - 126 מ״ר לפי מקדם שווי מצטבר של 0.4 אשר יזוכו בתוכנית זו.

**לעניין השטח לאחסנה** - כאמור בסעיף 10.4.1 דלעיל, בשומה זו חושבה השבחה בגין תוספת מחסנים בשטח של 60 מ״ר עבור 10 יח״ד (לפי 0.3).

**לעניין השטח לסוככים** - כאמור בסעיף 10.7.1 דלעיל, חושבה ההשבחה בגין סוככים עונתיים בשטח של 40 מ״ר. הסוככים חושבו במקדם שווי משוקלל של 0.2333 (0.8 X 0.5 X 0.583).

**לעניין זכויות הבנייה על הגג** - כאמור בסעיף 10.8.1 דלעיל, חושבה ההשבחה בגין חדרי יציאה לגג בשטח של 80 מ״ר, מרפסת גג לא מקורה בשטח של 99.69 מ״ר (לפי 0.2) וכן, מרפסת גג מקורה בפרגולה בשטח של 30 מ״ר (לפי 0.4).

**לעניין שטחי השירות וממ״דים** – כאמור בסעיף 10.2.1 דלעיל, בסעיף 13(ב)(3) לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), תשנ״ב- 1992 (להלן: ״תקנה 13״) ניתנה לוועדה המקומית הסמכות להוסיף שטחי שירות במליאה, ותוספת שטחי השירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התוכנית לא ייחשבו כסטייה מתוכנית. ואכן, אושרו החלטות לתוספת ש״ש על - פי תקנה 13 בוועדות לתכנון ובניה השונות.

במקרה הנדון חלה על הנכס במצב הקודם בין היתר תוכנית רצ/1/1/יג׳ אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5280 מיום 09/03/2004. מטרת התוכנית הינה, קביעת שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים בעיר.

הצדדים אינם חלוקים ביחס למסקנה כי לא חלה השבחה בגין אישורה של תוכנית רצ/1/1/יג׳. לאור העובדה כי במצב הקודם הותרה הקמתן של 10 יח״ד, הרי שבמצב החדש, יהיה חיוב רק עבור היחידות החדשות שנוספו מכוח תוכנית זו. בגין הממ״דים עבור 10 היח״ד במצב הקודם לא חשובה השבחה הואיל והן קיימות בשני מצבי התכנון.

**10.9.3. <u>לעניין המבנה לשימור:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון <u>שוויו של המבנה</u> הדו-קומתי לשימור לאחר השיפוץ, בשטח כולל של 290 מ״ר בניכוי עלות השימור העודפת. בשומתו, הובאה בחשבון קומת קרקע בשטח של 145 מ״ר מסחרי (לפי מקדם 2.25) וקומה א׳ בשטח של 145 מ״ר למגורים (לפי מקדם 1). כ״כ, הובא בחשבון מקדם שווי בנוי/מבונה של 2.75. לשיטת שמאי המשיבה, העלות העודפת לשימור המבנה הינה 1,500,000[17] ₪.

בשומת המבקשת הובא בחשבון <u>שווי זכויות</u> בשטח המבנה לשימור בשטח כולל של 290 מ״ר בניכוי עלויות השימור. בשומתו, הובאה בחשבון קומת קרקע בשטח של 135 מ״ר מסחרי (לפי מקדם 2.25) וקומה א׳ בשטח של 135 מ״ר למגורים (לפי מקדם 1) והכל, בניכוי הפסד שטח כתוצאה מחיזוק המבנה בשטח של 20 מ״ר. שמאית המבקשת מאמצת את עלות העודפת שהובאה בשומת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

מעיון בתשריט התוכנית עולה כי, הנכס הנדון מסווג כ - ״מבואה למתחם שימור״ הכולל ״מבנה לשימור רגיל״ והמסומן כמבנה מס׳ 34.

מעיון בנספח 7 בכרטיס ׳אתר מס׳ 34 – מלון גרשונוביץ׳ ברח׳ הרצל 83 עולה בין היתר כי, המבנה בחלקה נכלל ברשימת השימור בסגנון ״הבינלאומי״.

בנוסף, בסעיף 4.1.2 (ד) להוראות התוכנית נקבע כי: ***״..מימוש זכויות הבניה בהתאם לתוכנית זו מותנה בביצוע הוראות השימור בה״.***

מעיון בסעיף 6.1 בדבר הוראות השימור עולה כי, לא תותר הריסת אתר לשימור וכי, כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ״י סעיף 145 לחוק התו״ב תאושר בהתאם למסקנות תיק התיעוד אשר יוכן ויאושר ע״י הממונה לשימור. עוד נקבע כי, לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של האתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות ועוד.

מהאמור בהוראות התוכנית עולה כי, לצורך ניצול הזכויות במקרקעין נדרש לבצע שימור למבנה הוותיק בחלקה. לאור זאת, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה, יש להביא בחשבון עלות עודפת הנובעת מהתנאי לשימור המבנה והכל כמפורט להלן.

[17] עלות תיק תיעוד בסך 50,000 ₪ + עלות עודפת של 5,000 ₪/למ״ר X 290 מ״ר = 1,500,000 ₪.

**10.9.3.1. <u>לעניין תרומת הבנוי/מבונה במצב החדש:</u>**

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה ע"י תוספת השטח הבנוי <u>כשווי בנוי</u>. לעומת זאת, בשומת המבקשת הובאה בחשבון תרומת זכויות המבנה לשימור כערך <u>קרקע מבונה</u>.

במקרה הנדון וכאמור לעיל, הובא בחשבון כי נכון לרוב התוכניות במצב קודם, המימוש המיטבי הינו קרקע כריקה ופנויה. מדובר במבנה וותיק מאוד ונכון למועד תוכנית זו מדובר בבניין בן 86 שנים. לפיכך, במצב קודם הונח שווי מיטבי כקרקע ריקה.

יחד עם זאת, מבחירה סובייקטיבית של בעלי הזכויות, הבניין לא נהרס ולא מומש פרוייקט חדש בנכס הנדון. יחד עם זאת, לאור אישורה של תוכנית זו, יש לשמר את הבניין הקיים ולא ניתן להורסו. לטענת המשיבה יש להביא בחשבון שווי כבנוי. אולם, במקרה הנדון, השטח הבנוי קיים, והזכויות החדשות יהיו בשימוש אחר של מגורים או משרדים שכן, התוכנית מאפשרת תכסית מסחרית בשיעור של 40% בנייה הקיימים בשני מצבי התכנון. מכאן, שתוספת שטחי הבניה המהווים תמריץ לשימור, הינה תוספת זכויות ושטחי בניה ולא זכויות בנויות. התוכנית לא השביחה את הבנוי ואת מצבו הפיזי אלא הוסיפה זכויות בניה.

לפיכך, יש לקבל את עמדת המבקשת ולבחון את ההשבחה עבור תוספת זכויות כשטח מבונה ולא כשווי בנוי. לעניין זה אבקש להפנות להחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב ביחס לתוכנית השימור תא/2650/ב' בעניין **'נישומים בערר תוכנית השימור נ' הועדה המקומית לתכניון ובניה תל אביב** מיום 27.6.2023. בהתאם להחלטה נקבע בין היתר, כדלקמן:

***"47. כאמור עמדת המשפט הישראלי ברורה והיא רואה בהשבחת קרקע כמתת של הציבור ועל כן בעל המקרקעין ראוי לו שישלם היטל השבחה. בהתאם לרציונל זה היטל השבחה נגבה עקב עליית ערך המקרקעין ולא עליית ערך הבית הבנוי על המקרקעין, שכן היטל השבחה ככזה נובע מכך שהציבור העניק משהו ("דבר מה") לבעל מקרקעין שלא היה לו עובר לאישור התוכנית. בהקשר זה המשיבה טוענת שתוכנית השימור מהווה השבחה ב"דרך אחרת". אלא שגם השבחה "בדרך אחרת" הוסברה בפסיקה ככזו המעניקה לנישום משהו שלא היה לו עובר לאישור התוכנית."***

ובהמשך....: **"*במקרה שלפנינו כלום נתנה התכנית משהו לבעל המקרקעין שלא היה ברשותו עובר לאישור תכנית השימור ? במילים אחרות ההשבחה (שלא הוכחה) אותה דורשת הועדה המקומית היא השבחה למחוברים בלבד ולא למרכיב הקרקע, שכן רכיב הקרקע לא השתנה, ומכאן שאינה מהווה השבחה תכנונית ולא ניתן לגבות עליה היטל השבחה".***

עפ"י ההחלטה הנ"ל, יש להתחשב בחישוב היטל השבחה בשווין של זכויות הבנייה **<u>ללא</u>** מרכיב היזמות השחוקה וללא תרומת עלות הבניה (בלוקים) וזאת, משום שהמבנה היה קיים עוד בטרם אושרה התוכנית ומשום שהתוכנית לא השביחה רכיב זה. לפיכך, יש לבחון את ההשבחה עפ"י תוספת שטחי הבניה כזכויות ולא כשווי בנוי.

בנוסף ומעבר לנדרש, מפנה לשומות מכריעות שבחנו את ההשבחה לפי שווי מבונה ולא בנוי כדלקמן:

- בשומת השמאי פלד לנכס בגו"ח 3936/302 נקבע כי: ***"אני סבור כי יש לייחס לתמריץ זה את מרכיב שווי זכויות הבניה ולא לייחס לו רכיבים חיצוניים כגון יזמות ועלויות בנייה".***

- בשומת השמאי פז בגו"ח 3935/19,20,79 נקבע כי: *"אציין כי ממתודולוגיית שמאי המשיבה עולה שרק במצב החדש ניתן היה להשמיש את המבנים המיועדים לשימור ואילו במצב הקודם יש להתייחס אל זכויות הבניה בלבד. **לעניין זה יובהר כי גם במצב הקודם הייתה לבעלי הזכויות האפשרות להשארת המבנים לשימור ולבצע את השימור באופן וולונטרי תוך שימוש ביתרת זכויות הבניה הקיימות מכח תכניות חלות**. תמריץ התוכנית החדשה אשר לפיו הזכויות הנוספות הינן בגין השארת המבנים לשימור אכן קיים, **אולם יש לייחס לתמריץ זה את מרכיב שווי זכויות הבניה ולא לייחס לו רכיבים חיצוניים כגון, יזמות ועלויות בניה**."*

בהתאם לאמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון במצב החדש שווין של זכויות הבניה הנוספות לשימור לפי **<u>שווי למ"ר מבונה</u>** בכפוף לניכוי עלות עודפת הנובעת מהשימור.

**10.9.3.2. <u>לעניין שטחו של המבנה לשימור:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון מבנה לשימור בשטח של 290 מ"ר. לעומת זאת, בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח זהה בניכוי הפסד שטח עבור חיזוק המבנה של 20 מ"ר.

מעיון בהיתר בניה מס' רש/82/3434 מיום 07/07/1982 עולה כי, הותרה תוספת בניה לחנות קיימת (מחסן) בשטח של 7.26 מ"ר. בהתאם להיתר שטח הבניין הקיים הינו 233.17 מ"ר כך שבסה"כ מדובר בבניין בשטח של 240.43 מ"ר. יחד עם זאת, בנספח מס' 7 ובמסמכי המדיניות המצורפים לתוכנית לא צויין שטחו של המבנה לשימור.

לאור האמור לעיל ובמיוחד לאור העדר אסמכתא הסותרת את עמדת הצדדים, החלטתי במקרה הנדון לקבל את עמדת המשיבה שאומצה גם ע"י המבקשת. לפיכך, הובא בחשבון בשומה זו מבנה לשימור בשטח של 290 מ"ר.

**<u>לעניין טענת המבקשת בנוגע לניכוי שטח לחיזוק המבנה</u>**:

אקדים ואומר, לא קיבלתי את טענת המבקשת וזאת מהסיבות שכדלקמן:

1. בהוראות התוכנית לשימור לא נמצאה הוראה ולפיה, חיזוק המבנה טעון הרחבת קירות החיצוניים של המבנה.
2. בסעיף 3 לתקן מספר 9 לתקינה השמאית נקבע כי: *"שטח פנים הדירה בתוספת שטח היטל קירות החוץ ומחצית שטח היטל הקירות המשותפים.."* ולכן, ככל ואכן לצורך שימור המבנה יתבצע עיבוי לקירות החיצוניים הרי, שמדובר בשטח סחיר שיתווסף לשווי הנכסים.
3. בהנחה ואכן יורחבו הקירות החיצוניים במבנה, הרי שהם יורחבו כלפי חוץ. בכל מקרה, מדובר בחלק מהעלות העודפת לשימור כולל הפסד השטחים ולכן, אין להביא בחשבון הפחתה נוספת.
4. בעמ"נ 56975-09-23 הועדה המקומית תל אביב יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח' מיום 06/03/2025 ביחס לשטח הנגרע מכל קומה נקבע, כדלהלן: *"**... אני קובע כי אין מקום להביא בחשבון באופן גורף אובדן זכויות בניה, או צמצום השטח, כתוצאה מדרישות החיזוק והשימור.**"*

לאור האמור לעיל, קיבלתי את טענת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שטח מבנה דו-קומתי לשימור בשטח של 290 מ"ר ללא ניכוי הפסד שטחים.

**10.9.3.3. <u>לעניין עלות השימור:</u>**

בשומת הצדדים הובאה בחשבון עלות שימור בסך של 5,000 ₪/למ"ר וכן, הכנת תיק תיעוד בסך של 50 אלש"ח ובסה"כ עלות עודפת של 1.5 מלש"ח.

לצורך קביעת עלות השימור הראויה עיינתי בפרוטוקול ישיבה מס' 2016019 מיום 05/06/2016 של ועדת משנה להתנגדויות ולפיו נקבע כי: ***"ערך העלות העודפת יחושב לפי 3,000 ₪/למ"ר מרצפת המבנה"***. בהתאם לכך נקבעה הנוסחה לחישוב תמריצי השימור, כלומר מכפלת 3,000 ₪ בשטח המבנה בחלוקה לשווי מבונה בסך 5,000 ₪.

בהמשך לכך נקבע בפרוטוקול ישיבה מס' 2017010 מיום 26/03/2017 לעניין תמריצי התוכנית כדלהלן: ***"הנוסחה לקביעת זכויות בנייה נוספות (ס' 4.1.2 ז 3) כפי שפורסמה בהוראות התוכנית לפי סעיף 106 ב תתוקן כבקשת הועדה המקומית באופן הבא: שטח מבנה לשימור יוכפל במקדם של 5000 ש"ח (במקום 3000 ש"ח)***. *הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת של עד 20% לזכויות הבניה הנוספות בכפוף לחו"ד שמאי הועדה המקומית, ככל שיוכח צורך בכך. הוראות התוכנית יעודכנו בהתאם".* בהערת אגב יוער כי, בישיבות הועדה הנ"ל לא נמצא נימוק לעלות הנ"ל.

בנוסף ומעבר לנדרש, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | תיק תיעוד | עלות שימור עודפת |
|---|---|---|---|
| דוד טיגרמן | 3929/165 | 50,000 | 5,000 |
| יעקב פז | 3935/19,20,79 | 50,000 | 5,000 |
| רינת וויס רביב | 3936/149 | 50,000 | 5,000 |
| יהודה פלד | 3936/302 | 50,000 | 5,716 |

ככלל ולאחר ביקור בנכס, נראה כי מדובר בעלות עודפת גבוהה במיוחד. אולם, לאור הסכמת הצדדים ולאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, הובאה בחשבון עלות עודפת של 1.5 מלש"ח.

**10.9.4. <u>לעניין זכויות הבנייה במצב החדש:</u>**

בשומות הצדדים הובאו בחשבון זכויות בנייה במצב חדש כדלקמן:

| מהות /שטח במ"ר | משיבה | מבקשת |
|---|---|---|
| שטח עיקרי למסחר במ"ר | 268.4 | 268.4 |
| שטח עיקרי למגורים במ"ר | 838.75 | 838.75 |
| ממ"דים במ"ר | 96 | 120 |
| מרפסות מקורות | 120 | 126 |
| חדרי יציאה לגג | 80 | - |
| פרגולות | 30 | - |
| מרפסות גג | 99.69 | - |
| מחסנים | 48 | 60 |
| שטחי שירות למסחר | 65 | - |
| שטחי שירות עילי למגורים | 20 | 25 |
| הפסד שטח חיזוק | - | -20 |
| גג ללא גישה | - | 138 |

הכרעה:

בתוכנית רצ/2/84/1 נקבעו הוראות ביחס למקרקעין עליהם הוכרז מבנה לשימור. בסעיף 4.1.2 (ד) להוראות התוכנית צויין כי: *"זכויות הבנייה במגרש בו קיים אתר לשימור הם זכויות הבנייה על פי תכניות מאושרות במועד הגשת הבקשה להיתר הבניה..."*.

בנוסף לכך, בסעיף 4.1.2 (ז) להוראות התוכנית נקבעו זכויות נוספות המהוות תמריצים שנועדו לממש את מטרות תוכנית זו ולעודד שימורם ושיקומם של מבנים לשימור. בסעיף נקבעו מספר תמריצים כדלקמן:

- תוספת זכויות בנייה בהתאם לשטחו של המבנה לשימור בחלקה. קרי, 290 מ"ר כמפורט לעיל.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת של עד 20% לזכויות הבנייה בכפוף לחוו"ד שמאי הועדה ככל שיוכח צורך בכך.
- זכויות הבנייה הנוספות יכללו את השטחים העיקריים בלבד.
- תותר תוספת יח"ד בהתאם לגידול זכויות הבנייה.
- בבניין לשימור לא יאושרו הקלות כמותיות.

בנוסף לכך, התוכנית מאפשרת ניוד זכויות בנייה שלא ניתנות למימוש בגבולות המגרש. יחד עם זאת, הואיל ומדובר במימוש בדרך של העברת זכויות הרי שרב הנסתר על הגלוי, לא ידוע היקף הזכויות המנויידות ולאן. לפיכך, שטחים אלו לא הובאו בחשבון בשומה זו.

לאור האמור לעיל ובהוראות התוכנית, מתקבלים שטחי בניה במצב חדש כדלקמן:

**לעניין השטח העיקרי למסחר מכוח תכניות תקפות** - נותר ללא שינוי מהמצב הקודם כאמור בסעיף 10.9.2 דלעיל. מדובר במסחר בשטח של 268.4 מ"ר עיקרי.

**לעניין השטח העיקרי למגורים מכוח תכניות תקפות** – נותר ללא שינוי מהמצב הקודם כמפורט בסעיף 10.9.2 דלעיל. מדובר במגורים בשטח של 838.75 מ"ר עיקרי.

**לעניין תמריצים מכח תוכנית לשימור** – כאמור, התוכנית מאפשרת תוספת שטח של 290 מ"ר. יצויין כי התוכנית אינה קבועת מהו השימוש לשטחים הנוספים ולכן, מדובר בזכויות לשימושי מסחר או מגורים/משרדים. במקרה הנדון, הותרה במצב הקודם קומת קרקע למסחר בהיקף של 40% משטח החלקה דהיינו, כ - 268 מ"ר. בחלקה בנוי בניין בקומת קרקע שטח לשימור של 145 מ"ר. לפיכך, נותר לבנייה עוד כ - 123 מ"ר מסחר וזאת, עוד במצב הקודם. שטח זה ניתן לניצול בחלקו העורפי של הבניין. מכאן, שלאור מגבלת קווי הבניין ושטחי השירות למרכיב המגורים והמסחר בשני המבנים בחלקה הרי, שלא ניתן לנצל את הזכויות מכוח התמריץ לטובת מסחר בקומת קרקע. לפיכך, חושבו זכויות הבניה הנוספות לטובת מגורים בלבד.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו תוספת בניה בשטח של 290 מ"ר **למגורים**.

בנוסף,

עפ"י הוראות התוכנית מוצע תמריץ נוסף ולפיו, הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת של עד 20% לזכויות הבנייה בכפוף לחוו"ד שמאי הועדה ככל שיוכח הצורך בכך. באופן יחסי מדובר בתוספת שטחי בניה ברמת וודאות סבירה שאינה מחייבת הליך תכנוני נוסף. בשומה זו, הובאה בחשבון תוספת בנייה בשיעור של 20% המשקפים 134.2 מ"ר (670 מ"ר * 0.2). יחד עם זאת, הואיל ומדובר בתמריץ שניתן בכפוף לחוו"ד שמאי הוועדה, נבחנו שטחים אלו בדחייה סבירה של שנה עד לאישורה של אותה תוספת.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון תוספת בנייה בשטח של 134.2 מ"ר עיקרי למגורים בכפוף למקדם אי וודאות של 0.94. בסה"כ, מדובר בתוספת בשטח של כ – 424 מ"ר עיקרי למגורים.

**<u>לעניין השטח למרפסות מקורות</u>** – נותרו ללא שינוי מהמצב הקודם כאמור בסעיף 10.9.2 דלעיל.

**<u>לעניין השטח לסוככים</u>** - נותרו ללא שינוי מהמצב הקודם כאמור בסעיף 10.9.2 דלעיל.

**<u>לעניין השטח לאחסנה</u>** - כאמור בסעיף 10.4.1 דלעיל, הובאו בחשבון בשומה זו מחסנים בשטח של 6 מ"ר/יח"ד. בהתאם לסעיף 4.1.2 (ז) (7) להוראות התוכנית נקבע כי: ***"תותר תוספת יח"ד בהתאם לגידול לזכויות הבנייה"***. במקרה הנדון מדובר על תוספת זכויות בשטח המבנה לשימור שהינו כאמור 290 מ"ר וכן, תמריץ נוסף בשיעור של 20% משטח המגרש ובסה"כ כ-424 מ"ר.

במצב הקודם הותרה הקמתן של 10 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 83.8 מ"ר. באותו יחס מתקבלת תוספת של כ - 5 יח"ד (424 מ"ר/83.8 מ"ר). לאור זאת, הובא בחשבון בשומה זו כי בנכס הנדון ניתן להקים 15 יח"ד במצב החדש וזאת, לעומת 10 יח"ד במצב קודם.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון במצב חדש מחסנים בשטח של 90 מ"ר (6 מ"ר X 15 יח"ד).

**<u>לעניין זכויות הבנייה על הגג</u>:**

<u>לעניין השטח העיקרי על הגג</u> - בהתאם לסעיף 6.1 ס"ק 3 (א)(3) נקבע ביחס לאתר לשימור רגיל כי: ***"תוספת קומה תהייה בקונטור המבנה הקיים או בנסיגה. במבנים בעלי גג שטוח תתאפשר תוספת חדרים על הגג לפי רצ/1/1/6/1/1/..."***.

כ"כ, בנספח שכותרתו "פתרונות בינוי למתחמים נקודתיים" צויין כי, בחלקה שבנדון הבינוי המוצע יהיה בשני בניינים נפרדים, מבנה לשימור בחזית לרחוב הרצל בן 3 קומות מעל קומת מסחר וכן, מבנה עורפי בן 6 קומות (כולל קומת קרקע).

בנוסף, בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב') להוראות התוכנית, במתחם לשימור מס' 1 – לב המושבה, נקבע מספר הקומות המקסימלי ובמקרה הנדון 6 קומות + קומת קרקע + קומה חלקית בנסיגה של 2.5 מ' כלפי החזית הפונה לרחוב. כלומר, מהוראות התוכנית עולה כי חדרי היציאה לגג מוצעים במבנה העורפי בלבד.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון אפשרות להקמת חדרי יציאה לגג במבנה העורפי בלבד. במקרה הנדון 2 דירות בקומה ובסה"כ 80 מ"ר חדרי יציאה לגג.

לעניין שטח הפרגולות – כאמור לעיל, בשומה זו הובאו בחשבון פרגולות בשטח של 15 מ״ר/ליח״ד וכן, 2 דירות בקומות העליונות במצב החדש. משקף מרפסות מקורות בפרגולות של 30 מ״ר.

לעניין מרפסות הגג – כאמור לעיל, סל זכויות הבנייה למגורים בחלקה שבנדון הינו כ- 1,263[18] מ״ר. במבנה לשימור מוצעות 3 קומות טיפוסיות למגורים בשטח של 145 מ״ר/לקומה ובסה״כ 435 מ״ר עיקרי. לכן, מתקבלת יתרת זכויות של כ-828 מ״ר בששת הקומות במבנה העורפי, משקף קומה טיפוסית בשטח של כ-138 מ״ר עיקרי. בניכוי מרפסות מקורות בפרגולה בשטח של 30 מ״ר וחדרי גג בשטח של 80 מ״ר מתקבלת יתרת מרפסת גג לא מקורה בשטח של כ - 28 מ״ר.

**לעניין שטחי השירות וממ״דים** – כאמור בסעיף 10.9.2 דלעיל, הובאו בחשבון במצב קודם ממ״דים עבור 10 יח״ד בשטח כולל של 120 מ״ר. לעומת זאת, במצב החדש וכאמור לעיל, הובאו בחשבון 15 יח״ד ובסה״כ 180 מ״ר. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בגין תוספת ממ״דים בשטח של 60 מ״ר.

**10.9.5. <u>לעניין מקדמי שווי אקו׳:</u>**

בשומות הצדדים הובאו בחשבון מקדמי שווי כדלקמן:

| מהות | משיבה | מבקשת |
|---|---|---|
| שטח עיקרי למסחר במ״ר | 2.25 | 2.25 |
| שטח עיקרי למגורים במ״ר | 1 | 1 |
| ממ״דים במ״ר | 1 | 1 |
| מרפסות מקורות | 0.45 | 0.4 |
| חדרי יציאה לגג | 1 | 1.0 |
| פרגולות | 0.3 | 0.3 |
| מרפסות גג | 0.2 | 0.2 |
| מחסנים | 0.5 | 0.35 |
| סוכך עונתי | - | 0.2333 |
| שטחי שירות | - | 0.25 |
| שטח עיקרי למסחר במ״ר במצב החדש | 2.25 | 1.125 |
| שטחי שירות למסחר | 0.675 | - |
| שטחי שירות עילי למגורים | 0.3 | 0.25 |

<u>הכרעה:</u>

לעניין מקדמי השווי למרפסות שמש מקורות (0.4), מרפסות גג (0.2), מרפסות גג מקורות בפרגולה (0.4), אחסנה (0.3), סוככים עונתיים (0.233), מפנה לאמור במדרגות ההשבחה דלעיל.

לעניין מקדם השווי לשטחי שירות - מפנה לאמור בסעיף 10.9.2 דלעיל ולפיו, בשומה זו לא הובאו בחשבון שטחי שירות בשני מצבי התכנון ולכן, מתייתר הדיון בנושא מקדם השווי לשטחים אלו.

לעניין מקדם שווי למסחר - בשומה זו הובא בחשבון שווי מבונה למסחר כערך בשקלים חדשים ולא כמקדם השוואה בין מסחר למגורים כפי שבוצע בשומות הצדדים.

[18] 290 מ״ר + 134.2 מ״ר + 838.75 מ״ר = 1,262.95 מ״ר.

**10.9.6. <u>לעניין ערכי שווי:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 5,700 ₪/למ״ר מבונה למגורים, שווי של 15,675 ₪/למ״ר <u>בנוי</u> למגורים, שווי של 12,825 ₪/למ״ר מבונה למסחר וכן, שווי של כ-35,269 ₪/למ״ר <u>בנוי</u> למסחר.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 5,145 ₪/למ״ר מבונה למגורים, שווי של כ-5,788 ₪/למ״ר מבונה למסחר וכן, שווי של 11,576 ₪/למ״ר מבונה למסחר במבנה לשימור.

<u>הכרעה:</u>

**10.9.6.1. <u>שווי למגורים:</u>**

לצורך קביעת שווי ראוי למגורים עיינתי במספר שומות מכריעות בסביבת הנכס כדלקמן:

| כתובת | שמאי/ת מכריע/ה | גו״ח | מועד קובע | ייעוד | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|
| דרור 31 | דוד טיגרמן | 3929/165 | 17/01/2019 | רוויה | 6,000 |
| רוטשילד 11 (מדרחוב) | יעקב פז | 3935/19,20,79 | 16/02/2019 | רוויה | 6,000 |
| נורדאו 22 פינת הכרמל 9 | רינת וויס רביב | 3936/149 | 1/2/2019 | רוויה | 5,700 |
| נורדאו 33 | יהודה פלד | 3936/302 | 16/02/2019 | רוויה | 6,000 |
| *רוטשילד 83* | *ארז כהן* | *3926/106* | *10/2/2019* | *רוויה* | *7,500* |
| חביב לוברמן 15 | דנה שיחור | 3937/69 | 10/9/2019 | רוויה | 5,500 |
| רש״י 39 | דוד דדון | 3930/189 | 12/2/2020 | רוויה | 6,300 |
| שיבת ציון 43 | דוד דדון | 3938/259 | 1/2/2019 | רוויה | 6,500 |
| הברון 8 | אוולין דודזון שמאמה | 3930/712 | 31/5/20 | רוויה | 6,500 |

מהשומות הנ״ל מתקבל בממוצע שווי בגבולות של 6,200 ₪/למ״ר מבונה. בנטרול שומה חריגה שנערכה ע״י השמאי כהן בגו״ח 3926/106 ברח׳ רוטשילד 83 מתקבל שווי של 6,000 ₪/למ״ר מבונה.

להלן התייחסות לחלק מהשומות המכריעות שהוצגו בשומת המשיבה:

| שמאי/ת מכריע/ה | גו״ח | מועד קובע | ייעוד | שווי מבונה |
|---|---|---|---|---|
| דנה שיחור | 4747/599 | 29/1/17 | צ״ק | 5,900 |
| דנה שיחור | 4747/602 | 12/2/2017 | צ״ק | 5,700 |
| גד נתן | 4747/604 | 21/5/17 | צ״ק | 5,600 |
| גד נתן | 4747/605 | 21/5/17 | צ״ק | 5,600 |
| גד נתן | 3937/176 | 17/5/17 | רוויה | 5,650 |
| גיל הרצברג | 3930/100 | 3/10/2017 | רוויה | 6,300 |

מהטבלה הנ״ל עולה כי, בשומת המשיבה הובאו בחשבון שומות שנערכו לקרקע בייעוד מגורים בתים צמודי קרקע ולכן, מדובר בשומות שאינן רלוונטיות לנכס הנדון. כ״כ, שומות השמאים נתן והרצברג נערכו למגורים בבנייה רוויה אולם נכון לשנת 2017, כשנתיים לפני המועד הקובע בענייננו שהינו 16/02/2019. ולכן, בהינתן מסד נתונים רחב למועד הקובע לתוכנית שבנדון הרי, שמדובר בשומות שאינן רלוונטיות.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 5,700 ₪/למ״ר מבונה למגורים וזאת, על הצד הזהיר.

**10.9.6.2. <u>לעניין ערכי שווי למסחר:</u>**

לצורך קביעת שווי מבונה למסחר עיינתי במספר נתונים כדלקמן:

<u>שומות מכריעות</u>:

| כתובת | שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | מועד קובע | שווי מבונה למסחר |
|---|---|---|---|---|
| רוטשילד 11 (מדרחוב) | יעקב פז | 3935/19,20,79 | 16/02/2019 | 18,750 |
| נורדאו 33 | יהודה פלד | 3936/302 | 16/02/2019 | 8,000 |
| רוטשילד 83 | ארז כהן | 3926/106 | 10/2/2019 | 19,000 |

מהשומות הנ"ל מתקבל בממוצע שווי של 15,250 ₪/למ"ר מבונה. לאור השוליות בהכרעות הנ"ל הובא בחשבון מקדם משוקלל נמוך לשומות מכריעות.

<u>שומת IFRS</u>:

בהתאם לשומת IFRS אשר נערכה ליום 31/12/2020 לקניון "G רוטשילד", נאמד השווי למסחר בממוצע בסך של 13,000 ₪/למ"ר מבונה.

לאור העובדה כי, מדובר בשומת IFRS אחת, ניתן לה מקדם משוקלל נמוך.

<u>עסקאות השוואה</u>:

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח | תמורה בש"ח | שווי למ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 7/3/2019 | 3923/164 | רוטשילד 117 | 34 | 1,150,000 | 33,824 |
| 28/02/2019 | 3928/882 | ביאליק 13 | 42 | 1,445,218 | 34,410 |
| 21/05/2018 | 3934/33 | רוטשילד 43 | 21 | 600,000 | 28,571 |
| 6/11/2017 | 3934/98 | רוטשילד 58 | 24 | 748,000 | 31,167 |
| 22/08/2017 | 3934/222 | ז'בוטינסקי 16 | 11 | 320,000 | 29,091 |
| 20/07/2017 | 3933/19 | רוטשילד 39 | 29 | 1,000,000 | 34,483 |
| 25/06/2017 | 3928/890 | ביאליק 17 | 36 | 1,200,000 | 33,333 |
| 16/03/2017 | 3928/890 | ביאליק 17 | 35 | 1,200,000 | 34,286 |
| 15/03/2017 | 3933/118 | הרצל 77 | 25 | 900,000 | 36,000 |
| **32,800** | **ממוצע שווי מ"ר בנוי בש"ח** | | | | |

בניכוי מרכיב יזמות בשיעור של 25%, עלות בניה בסך 7,000 ש"ח/למ"ר (בהתאם לשומת השמאי פלד) מתקבל שווי של כ-19,200 ₪/למ"ר מבונה. לאור כמות העסקאות, ניתן להן מקדם משוקלל גבוה יותר.

לסיכום,

| מקור | שווי מבונה | מקדם שקלול | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שומות מכריעות | 15,250 | 0.25 | 3,813 |
| שומת IFRS | 13,000 | 0.35 | 4,550 |
| עסקאות השוואה | 19,237 | 0.40 | 7,695 |
| **שווי למ"ר מבונה בממוצע במעול בש"ח** | | | **16,000** |

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 16,000 ₪/למ"ר מבונה למסחר. משקף יחס של 1:2.8 ממגורים למסחר.

**10.9.7. <u>לעניין מקדם הסרת מגבלת בניה בקיר משותף:</u>**

בשומת המשיבה הובאה בחשבון <u>תרומת</u> הסרת מגבלת הבניה בקיר משותף בשיעור של 2.5% לשווין של הזכויות במצב החדש.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון <u>הפחתה</u> בגין הסרת מגבלת הבניה בקיר משותף בשיעור של 2% לשווין של זכויות הבניה וזכויות למבנה לשימור במצב החדש.

<u>הכרעה</u>:

מעיון בתשריט תוכנית רצ/6/176 החלה במצה הקודם עולה כי, בחלקה הנידונה ובחלקה הצמודה מדרום מס' 19-18 בגוש 3933 מסומן מבנה טורי אחד בקיר משותף.

יחד עם זאת, בסעיף 10 (ב) להוראות תוכנית רצ/6/176 נקבע כי: ***"הקווים המסמנים את הבניינים בתשריט, מראים על מגמת התכנון בלבד ושינויים שיאושרו ע"י הועדה המקומית לגבי גודל הבניינים או הדירות לא יראום כשינוי לתוכנית".***

אולם מעבר לכך,

במבחן המציאות נראה כי, בשתי החלקות הנ"ל בנויים מבנים נפרדים **<u>ללא</u>** קיר משותף ואף קיים שביל מעבר בניהם להולכי רגל.

כלומר, במצב הקודם אין הוראה מפורשת המחייבת בינוי בקיר משותף עם החלקה הצמודה מדרום. הסימון בתוכנית רצ/6/176 עליו מתבססת המשיבה משקף את מגמת התכנון בלבד, אולם בפועל נראה כי היא אינה מחייבת ולכן, אין להסתמך עליה.

עוד יצויין כי, שני המבנים הקיימים על החלקות הנ"ל, מסומנים לשימור ברמה רגילה. בנוסף, הבינוי הקיים ללא קיר משותף נותר על כנו.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי, הותרה בניה ללא קיר משותף בשני מצבי התכנון ועל כן, אין להביא בחשבון הפחתה/תרומה במצב החדש. יחד עם זאת, וככל ואכן נדרש הליך תכנוני נוסף, הרי שהוא חופף במקרה הנדון להליך הדחייה הקיים בלאו הכי.

**10.9.8. <u>לעניין מקדם מגבלת נגישות/אי סחירות/פחת תכנוני:</u>**

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין מגבלת נגישות לחלקה בשיעור של 5% לזכויות הבנייה במצב החדש.

בשומת המבקשת הובא בחשבון הפחתה בגין פחת תכנוני/ אי סחירות לפי 0.95 במצב החדש. יוער כי, במצב הקודם לא הובאה בחשבון על ידה הפחתה.

<u>הכרעה</u>:

**ביחס למצב קודם,** מפנה להתייחסות לנגישות במצב קודם כמפורט בהרחבה בסעיף 10.1.3 דלעיל. יצויין כי, במצב הקודם הובא בחשבון שימוש מיטבי ויעיל במקרקעין כקרקע ריקה ופנויה ונגישות לכלי רכב באמצעות רחוב הרצל.

**ביחס למצב חדש,** במצב החדש המבנה הוותיק בחלקה מיועד לשימור ואינו ניתן להריסה. כמו כן וכאמור לעיל, תוכנית רצ/1/40/1 החלה על שתי החלקות הסמוכות (93, 110) שינתה את ייעוד שביל הגישה לכלי רכב מרחוב ברקוביץ ל- שצ"פ ומגורים.

כלומר, התוכנית יצרה מצב בו לא קיימת דרך גישה לכלי רכב הן מעורף החלקה והן מהחזית לרחוב הרצל. אין חולק כי, שיווק דירות מגורים ללא פתרון חניה/דרך גישה לכלי רכב ארוך ומורכב יותר. כל רוכש פוטנציאלי יעדיף לרכוש דירה עם הצמדה לחניה לעומת דירה ללא פתרון חניה במגרש.

לצורך כך, עיינתי בשומת השמאי פז לנכס ברח' רוטשילד 11 בגו"ח 3935/19,20,79. בהתאם לשומה המכרעת, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% לנכס הנמצא במדרחוב רוטשילד שהינו, ללא גישה לכלי רכב מהרחוב ובקרבת הנכס הנדון. עוד יצויין כי בנכס שם, קיימים מבנים נוספים המקיפים את המבנה לשימור ומגבילים את הנגישות לחלקה בדומה למקרה שבנדון. יצויין כי, בשומת השמאי פז הוצגה חוו"ד הנדסית. בהיעדר חוו"ד הנדסית המעידה על פחת תכנוני גדול יותר, אימצתי את הנקבע בשומת השמאי פז.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון הפחתה בגין נגישות, פחת תכנוני והיעדר סחירות למצב החדש בשיעור של 5%.

**10.9.9. <u>לעניין מקדם דחיה:</u>**

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון דחייה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.89 למימוש כלל זכויות הבנייה.

<u>הכרעה</u>:

כאמור בסעיף 10.1.1 דלעיל, במקרה הנדון הובאה בחשבון הפחתה בגין המצב המשפטי/הסדרה קניינית לפי מקדם 0.89 המשקף דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 6% וזאת, עבור כל התוכניות המשביחות לרבות התוכנית שבנדון. כלומר, מדובר בהפחתה בשווי בשל דחיית המימוש. לאור זאת, הרי שאין מקום לדחייה נוספת במימוש הזכויות אשר תהווה כפל הפחתה.

**10.9.10. <u>עניין מקדם בינוי חדש על ישן:</u>**

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין בניה חדשה על גבי המבנה הוותיק לשימור.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על גבי ישן לפי 0.7 לזכויות הבנייה במצב החדש.

<u>הכרעה</u>:

ככלל, ברוב המקרים בהם מוצעת תוספת זכויות בנייה מעל/בצמוד למבנה קיים יש להביא בחשבון עלות התאמת הבניה החדשה לבנייה הקיימת ולכך, פורסמו שומות מכריעות רבות התומכות בעמדה זו. בנוסף, קיימת החלטת וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה בנוגע לעלויות בינוי חדש לצד ישן ובין היתר בעניין 'לויתן' ושם נקבע כי, יש להביא בחשבון עלות כמותית ולא כמקדם.

יחד עם זאת, במקרה הנדון מדובר בתוספת לבניין קיים לשימור כאשר בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון עלות עודפת בגין שימור המבנה וחיזוקו לטובת התאמתו לבנייה החדשה. בשומה זו, הובאה בחשבון עלות שימור גבוהה וזאת, בהתאם לעמדות הצדדים. לפיכך, לא מצאתי מקום להביא בחשבון עלות התאמה נוספת.

לאור האמור, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת לבינוי חדש על ישן מעבר לעלות העודפת לשימור.

## 11. תחשיבי ההשבחה:

### 11.1. תוכנית רצ/1/1/ו':

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **מקדם אקו'** | **סה"כ** |
| מגורים | 838.75 | 1 | 838.75 |
| **סה"כ שטח אקו' במצב קודם** | | | **838.75** |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם אקו'** | **סה"כ** |
| עיקרי | 792.75 | 1 | 792.75 |
| חדר יציאה לגג | 46 | 1 | 46 |
| מרפסת גג מקורה פרגולה | 30 | 0.3 | 9 |
| מרפסות גג | 122.19 | 0.20 | 24.4375 |
| **סה"כ שטח אקו' במצב חדש** | | | **872.19** |
| **תוספת שטח אקו', במ"ר** | | | **33.44** |
| מקדם הסדרה קניינית | | | 0.89 |
| הפחתה בגין קרבה לתחנת דלק וכביש ראשי | | | 0.90 |
| שווי מ"ר מבונה בש"ח | | | 180 |
| **השבחה לחלקה בש"ח במעוגל** | | | **4,820** |

### 11.2. תוכנית רצ/1/1/ז':

| **מהות** | **שטח /שווי מקדם** |
|---|---|
| שטח מרפסות פתוחות מדלגות מצב חדש במ"ר | 125.8 |
| מקדם שווי למרפסות מדלגות | 0.3 |
| שווי מ"ר מבונה | 850 |
| מקדם הסדרה קניינית | 0.89 |
| הפחתה בגין קרבה לתחנת דלק וכביש ראשי | 0.90 |
| **השבחה בחלקה בש"ח במעוגל** | **25,700** |

### 11.3. תוכנית רצ/1/1/25:

| **מהות** | **שטח/מקדם/שווי** |
|---|---|
| מס' יחידות דיור במגרש | 10 |
| שטח מחסן ליח"ד | 6 |
| סה"כ שטח מחסנים | 60 |
| מקדם שווי מחסן | 0.3 |
| שווי מ"ר מבונה - לפי המשיבה | 1,250 |
| מקדם הסדרה קניינית | 0.89 |
| הפחתה בגין קרבה לתחנת דלק וכביש ראשי | 0.90 |
| **השבחה בחלקה בש"ח במעוגל** | **18,022** |

**11.4. <u>תוכנית רצ/1/1/30:</u>**

| מהות | שטח/מקדם/שווי |
|---|---|
| שטח קירוי למצללה (15 מ״ר X 2 יח״ד) | 30 |
| מקדם שווי בגין קירוי המצללות | 0.1 |
| שווי מ״ר מבונה | 2,070 |
| מקדם הסדרה קניינית | 0.89 |
| הפחתה בגין קרבה לתחנת דלק וכביש ראשי | 0.90 |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | **4,974** |

**11.5. <u>תוכנית רצ/מק/1/1/ז/3:</u>**

| מהות | שטח/ מקדם/שווי |
|---|---|
| שטח מרפסות פתוחות לחיוב במ״ר | 126 |
| מקדם השבחה | 0.1 |
| שווי מ״ר מבונה | 3,000 |
| מקדם הסדרה קניינית | 0.89 |
| הפחתה בגין קרבה לתחנת דלק וכביש ראשי | 0.90 |
| **השבחה בחלקה בשלמות** | **30,233** |

**11.6. <u>תוכנית רצ/1/1/36/2:</u>**

| מהות | שטח | מקדם השבחה | סה״כ אקו׳ |
|---|---|---|---|
| שטח סוככים לחיוב | 40 | 0.5 | 20 |
| מקדם אי-ודאות | | | 0.5 |
| מקדם תקופה רלוונטי (7 חודשים מתוך 12 חודשים) | | | 0.583 |
| מקדם הסדרה קניינית | | | 0.89 |
| שווי מ״ר מבונה למסחר | | | 5,000 |
| **השבחה** | | | **25,958** |

**רחוב אחוזה 98, רעננה טל׳ 09-7483777 פקס׳ 09-7487999**
**דוא״ל: celi1@012.net.il**

**11.7. <u>תוכנית רצ/1/1/ו'/6:</u>**

| **רצ/1/1/ו/6** | | | |
|---|---|---|---|
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| שטח עיקרי במ"ר | 838.75 | 1 | 838.75 |
| תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר/יח"ד במצב החדש | 80 | 1 | 80 |
| מרפסת גג מקורה בפרגולה | 30 | 0.4 | 12 |
| מרפסת גג | 99.69 | 0.2 | 19.94 |
| **סה"כ שטח אקווי' מצב חדש** | | | **950.69** |
| **מצב קודם** | | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| עיקרי | 792.75 | 1 | 792.75 |
| חדרי יציאה לגג 23 מ"ר/ליח"ד | 46 | 1 | 46 |
| מרפסת גג מקורה בפרגולה | 30 | 0.4 | 12 |
| מרפסות גג | 122.19 | 0.20 | 24.4375 |
| **סה"כ מצב קודם** | | | **875.19** |
| **השבחה במ"ר** | | | **75.50** |
| מקדם הסדרה קניינית | | | 0.89 |
| הפחתה בגין קרבה לתחנת דלק וכביש ראשי | | | 0.90 |
| שווי מ"ר מבונה למגורים | | | 4,000 |
| **השבחה לחלקה בשלמות, בש"ח** | | | **241,901** |

**11.8. <u>תוכנית רצ/2/84/1:</u>**

| מצב קודם | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מרכיב** | **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| מרכיב זכויות הבנייה המסחר | שטח עיקרי למסחר במ"ר | 268.4 | 1 | 268.40 |
| | סוככים לחנויות | 40 | 0.233 | 9.33 |
| | סה"כ שטח אקו' למסחר | | | 278 |
| | שווי מ"ר מבונה למסחר | | | 16,000 |
| | **סה"כ שווי מרכיב המסחר בש"ח** | | | **4,443,648** |
| מרכיב זכויות הבנייה למגורים | שטח עיקרי למגורים במ"ר | 838.75 | 1 | 839 |
| | מרפסות שמש מקורות | 126 | 0.4 | 50 |
| | חדרי יציאה לגג | 80 | 1 | 80 |
| | מרפסת גג מקורה בפרגולה | 30 | 0.4 | 12 |
| | מרפסות גג לא מקורות | 99.69 | 0.2 | 20 |
| | מחסנים | 60 | 0.3 | 18 |
| | סה"כ שטח אקו' למגורים | | | 1,019 |
| | שווי מ"ר מבונה למגורים בש"ח | | | 5,700 |
| | קרבה לתחנת דלק ולכביש ראשי | | | 0.90 |
| | **סה"כ שווי מרכיב מגורים בש"ח** | | | **5,227,534** |
| | מקדם הפחתה להסדרה קניינית | | | 0.89 |
| | **סה"כ שווי מצב קודם** | | | **8,607,318** |

| מצב חדש | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מרכיב** | **מהות** | **שטח במ"ר** | **שווי למ"ר מבונה** | **שטח אקו'** |
| תמריצים לשימור | תוספת זכויות בניה במ"ר | 290 | 5,700 | 1,653,000 |
| | תמריץ זכויות נוספות 20% לפי 0.94 | 134.2 | 5,377 | 721,642 |
| | הפחתה בגין קרבה לתחנת דלק וכביש ראשי | | | 0.90 |
| | **סה"כ תרומת התמריצים לשימור בש"ח** | | | **2,137,177** |
| זכויות בנייה למסחר | שטח עיקרי למסחר במ"ר - עורפי | 268.40 | 1 | 268.40 |
| | סוככים לחנויות | 40 | 0.233 | 9 |
| | סה"כ שטח אקו' למסחר | | | 278 |
| | שווי מ"ר מבונה למסחר | | | 16,000 |
| | **סה"כ שווי מרכיב המסחר בש"ח** | | | **4,443,648** |
| מרכיב זכויות הבנייה למגורים | שטח עיקרי למגורים במ"ר | 838.75 | 1 | 838.75 |
| | מרפסות שמש מקורות | 126 | 0.4 | 50.33 |
| | חדרי יציאה לגג - 2 יח"ד | 80 | 1 | 80.00 |
| | מרפסת גג מקורה בפרגולה | 30 | 0.4 | 12.00 |
| | מרפסת גג לא מקורה | 27.99 | 0.2 | 5.60 |
| | מחסנים | 90 | 0.3 | 27.00 |
| | ממ"דים | 60 | 1 | 60.00 |
| | סה"כ שטח אקו' למגורים | | | 1,074 |
| | הפחתה בגין קרבה לתחנת דלק וכביש ראשי | | | 0.90 |
| | שווי מ"ר מבונה למגורים בש"ח | | | 5,700 |
| | **סה"כ שווי מרכיב מגורים בש"ח** | | | **5,507,944** |
| | סה"כ שווי זכויות הבנייה - מצב חדש | | | 12,088,770 |
| עלות שימור | בניכוי הכנת תיק תיעוד - עפ"י הצדדים | | | -50,000 |
| | בניכוי עלויות שימור עודפות - עפ"י הצדדים | | | -1,450,000 |
| | **סה"כ עלויות שימור - עפ"י הצדדים** | | | **-1,500,000** |
| **סיכום שווי מצב חדש** | **סיכום ביניים** | | | **10,588,770** |
| | **מקדם מגבלות נגישות/היעדר סחירות/פחת תכנוני - לפי עמדת הצדדים** | | | **0.95** |
| | **מקדם הפחתה להסדרה קניינית** | | | **0.89** |
| | **סה"כ שווי מצב חדש** | | | **8,952,769** |
| | **השבחה בש"ח** | | | **345,450** |

## 12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

| תוכנית | מועד קובע | השבחה בש"ח | היטל השבחה בש"ח |
|---|---|---|---|
| רצ/6/176 | 18/11/1977 | אין השבחה | אין השבחה |
| רצ/1/1/ו | 9/26/1986 | 4,820 | 2,410 |
| רצ/1/1/ז | 14/05/1993 | 25,700 | 12,850 |
| רצ/25/1/1 | 9/10/1997 | 18,022 | 9,011 |
| רצ/30/1/1 | 25/12/2001 | 4,974 | 2,487 |
| רצ/1/1/יג | 24/03/2004 | אין השבחה | אין השבחה |
| רצ/מק/3/ז/1/1 | 22/12/2009 | 30,233 | 15,116 |
| רצ/2/36/1/1 | 9/5/2012 | 25,958 | 12,979 |
| רצ/6/ו/1/1 | 13/07/2012 | 241,901 | 120,951 |
| רצ/2/84/1 | 16/02/2019 | 345,450 | 172,725 |

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית ככל וחלה, בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

**אלי כהן**, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה