ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **אלון קורן, שמאי מקרקעין**

24 בדצמבר 2015

מספרנו: 2-966-2015

לכבוד

המבקשת, קרן בית וגג פנקס 12 רמת גן
באמצעות השמאית
גברת רלי טרייסטמן-אגמי
lea@traistman.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רמת גן
באמצעות השמאית
גברת ניצה המאירי
nitza.hameiri@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקות 55 ו-438 בגוש 6186, רחוב פנקס 12-14, רמת גן

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של התכניות המפורטות בסעיף 3.1 בשומה זו ובקשה להיתר בנייה מספר 2014248.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של היתר.

2. מסמכים שהוצגו

2.1 שומת המשיבה, הועדה המקומית רמת גן, שנערכה ע"י השמאית ניצה המאירי ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת.

2.2 שומת המבקשת, קרן בית וגג פנקס 12 רמת גן, על נספחיה, שנערכה ע"י השמאיות רלי טרייסטמן-אגמי וגילת משה ותצהיר מטעם חברת בית וגג בדבר תאריכי רכישת הדירות על ידי הדיירים.

3. מועדים

3.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
רג/340	11/01/1980
רג/340/ג	29/08/1980
רג/340/ג/1	13/04/1985
רג/340/ג/3	23/10/1992
רג/340/ג/6	13/06/1996
רג/340/ג/9	08/11/1996
רג/מק/340/ג/11	19/02/2001
תמ"א 38	03/06/2005
מק/340/ג/1/11	15/06/2005
רג/340/ג/19	02/12/2005
רג/340/ג/21	27/01/2006
רג/340/ג/15	03/03/2006

תכנית	מועד קובע
רג/340/ג/21/א	29/07/2006
רג/340/ג/1/3	02/03/2007
תמא/38/1/א	31/08/2007
מק/340/ג/2/3	20/08/2008
מק/340/ג/33	31/03/2009
תמא/38/2	25/03/2010
מק/340/ג/38	09/07/2010
רג/340/ג/30	22/10/2010
תמא/38/3	26/06/2012
מק/340/ג/21/ב	01/01/2013
רג/מק/1613	10/11/2014
בקשה 2014248	30/03/2014

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 27.10.2015.

3.3 ביום 8.12.2015 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

4. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	2 בנייני מגורים המיועדים להריסה ובנייה מחדש במסגרת תמ"א 38
גוש	6186
חלקות	55 438
שטח רשום של החלקות	490 מ"ר 452 מ"ר
שטח חלקות נטו[1]	430 מ"ר 435 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלים מרובים - בעלות בתתי חלקות
מיקום	רחוב פנקס 12-14, רמת גן

5. <u>הזכויות במקרקעין</u>

5.1 <u>חלקה 55</u>

על פי דף מידע מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 23.11.2014 חלקה 55 בגוש 6186 בשטח 490 מ"ר רשומה כדלקמן:

חכירות: עיריית רמת גן (החלק במקרקעין 16284/1965)

תת חלקה	שטח במ"ר	חלק ברכוש משותף	קומה	בעלויות	חלק במקרקעין
1	50	50/318	ראשונה	סגל שושנה	1/2
				סגל משה	1/2
2	56	56/318	ראשונה	שרעבי דוד	1/2
				שרעבי רונית	1/2
3	50	50/318	שניה	גורן פורייה דגניה	בשלמות
4	56	56/318	שניה	פלדמן צילה	1/2
				פלדמן ראובן	1/2
5	50	50/318	שלישית	סבתו יעל	1/2
				סבתו רמי	1/2
6	56	56/318	שלישית	זהבי יוסף	1/2
				זהבי מלי	1/2

[1] בהתאם לתכנית רג/מק/1613 קיימת הפקעה לטובת דרך - הפקעה של 60 מ"ר מחלקה 55 ו-17 מ"ר מחלקה 438.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2 <u>חלקה 438</u>

על פי דף מידע מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 23.11.2014 חלקה 438 בגוש 6186 בשטח 452 מ"ר רשומה כדלקמן:

חכירות: עיריית רמת גן (החלק במקרקעין 16284/1965)

תת חלקה	שטח במ"ר	חלק ברכוש משותף	קומה	בעלויות	חלק במקרקעין
1	77.26	90/486	ראשונה	יקים משה	1/2
				יקים לנה	1/2
2	59.46	72/486	ראשונה	קורצוולד רחל	1/4
				קורצוולד רחל	3/8
				קורצוולד אור ישעיהו	3/16
				קורצוולד רן	3/16
3	77.26	90/486	שניה	חייתמן עזרא	1/2
				חייתמן מזל	1/2
4	59.46	72/486	שניה	עזר נורי	1/2
				עזר אמירה	1/2
5	77.26	90/486	שלישית	לחמן אבנר	1/2
				לחמן רחל	1/2
6	59.46	72/486	שלישית	מיטלמן מרדכי	1/2
				מיטלמן פנינה	1/2

הערה: על כל תתי החלקות (בשתי החלקות) רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בית וגג רחוב פנקס 14-12 רמת גן, בגין תמ"א 38.

5.3 <u>מועדי רכישת הדירות</u>

בחלק מהדירות בוצעה העברת זכויות בעבר ולכן אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכניות שאושרו טרם העברת הזכויות.

על פי תצהיר שנמסר לי על ידי המבקשת ונחתם על ידי צביקה רובנישטיין בשם חברת בית וגג וחתימתו אושרה על ידי עו"ד אייל מ.גיצלטר להלן מועדי הרכישה של הדירות הקיימות (התצהיר מצ"ב **<u>כנספח א'</u>**):

<u>גוש 6186 חלקה 55 - פנקס 12 רמת גן</u>

שם בעל הדירה	סגל	שרעבי	דגנייה	פלדמן	מבתו	זהבי
מספר תת חלקה בטאבו	1	2	3	4	5	6
תאריך רכישה	1970	1982	1996	1980	21/12/2006	1989

<u>גוש 6186 חלקה 438 - פנקס 14 רמת גן</u>

שם בעל הדירה	יקים	קורצוולד	חייתמן	עזר	לחמן	מיטלמן
מספר תת חלקה בטאבו	1	2	3	4	5	6
תאריך רכישה	10/2007	1990	1985	2000	24/05/1905	1970

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. תיאור הסביבה והנכס

6.1 תיאור הסביבה

הסביבה היא שכונת מגורים הידועה כשיכון המזרחי הנמצאת מדרום לרחוב נגבה ושכונת מרום נווה, ממערב לשיכון חרות וממזרח לשכונת רמת עמידר.
הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בנייני מגורים ותיקים בני 3-4 מעל קומת עמודים לצד בניינים חדשים מפרויקטים של הריסה ובנייה חדשה או תוספת למבנה קיים מכוח "תמ"א 38" על תיקוניה.
רחוב פנקס הינו רחוב דו סטרי ללא מוצא המסתעף מרחוב נגבה. ממול לבניינים שבנדון קיים פארק ציבורי – גן הנ"ד.
הפיתוח הסביבתי מלא.

6.2 תיאור החלקות

חלקות 55 ו-438 בגוש 6186 הינן חלקות סמוכות הנמצאות בצידו המערבי של רחוב פנקס, להלן תיאורן:

6.2.1 חלקה 55

החלקה בשטח רשום של 490 מ"ר והינה בעלת צורה רגולרית.
לחלקה חזית מזרחית באורך של כ-16 מ' הפונה לרחוב פנקס, עומקה הממוצע של החלקה הוא כ-30 מ'.

6.2.2 חלקה 438

החלקה בשטח רשום של 452 מ"ר והינה בעלת צורה רגולרית.
לחלקה חזית מזרחית באורך של כ-17 מ' הפונה לרחוב פנקס, עומקה הממוצע של החלקה הוא כ-27 מ'.

6.3 תיאור הבנוי על החלקות

על כל אחת מהחלקות בנוי בניין מגורים בבנייה ותיקה בן 3 קומות מעל קומת עמודים, בכל בניין 6 דירות ובסך הכול 12 דירות בשני הבניינים. לאחת הדירות בבניין מספר 12 נבנה חדר על הגג. בעת הביקור הבניינים אינם מאוכלסים ומגודרים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. המצב התכנוני

הערה: המצב התכנוני זהה בשתי החלקות

7.1 מצב קודם

7.1.1 תכנית 222

דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 1199 מיום 22.8.1965.
החלקות מסווגות בייעוד מגורים ב'. זכויות בנייה:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
יח"ד למגרש מינימלי:	6
אחוזי בנייה:	25% לקומה ובסה"כ 75%
מס' קומות:	3 מעל קומת עמודים מפולשת

7.2 מצב חדש

7.2.1 תכנית רג/340

דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 2591 מיום 27.12.1979.
החלקות שבנדון מסווגות ביעוד אזור מגורים ג'. זכויות בנייה:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
יח"ד למגרש מינימלי:	9
אחוזי בנייה:	32% לקומה וסה"כ 96%
מספר קומות:	3 מעל קומה מפולשת
מרפסות:	11% לקומה ובסה"כ 33%
חדר על הגג:	12 מ"ר

הועדה תהיה רשאית להתיר תוספת בנייה של 1% לקומה על חשבון מרפסות בבנייה על עמודים.

7.2.2 תכנית רג/340/ג'

דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 2651 מיום 14.8.1980.
החלקות שבנדון מסווגות באזור מגורים ג'.
להלן זכויות הבנייה למגרשים בשטח עד 600 מ"ר:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
יח"ד למגרש מינימלי:	9
אחוזי בנייה:	40% לקומה ובסה"כ 120%
מספר קומות:	שלוש קומות מעל ק' מפולשת
חדר יציאה לגג:	12 מ"ר

להלן זכויות הבנייה למגרשים בשטח מעל 600 מ"ר:

שטח מגרש מינימלי:	600 מ"ר
יח"ד למגרש מינימלי:	8
אחוזי בנייה:	32.5% לקומה ובסה"כ 130%

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מספר קומות: 4 מעל קומה מפולשת
חדר יציאה לגג: 12 מ"ר

לצורך קביעת שטח הבנייה המותר, אין לקחת בחשבון, בין היתר, שטחים של: עליות וחדרי יציאה לגג ואותו שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.
לא תותר הקמת יח"ד, אלא אם נקבעה בה מרפסת שירות (מרפסת הצמודה למטבח או לחדר אמבטיה או לשירותים ונכללת באחוזי הבנייה). ביח"ד עד 80 מ"ר מרפסת שירות בשטח מינימאלי של 2.5 מ"ר וביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח מינימאלי של 3 מ"ר.
השטח המקסימאלי שיורשה לבנייה או לשימוש ע"י הדיירים בקומת הגג יהיה בשיעור של 75% משטח הגג ובתנאי מתן גישה חופשית לכל דיירי הבית ליתרת השטח בשיעור 25%.

7.2.3 <u>תכנית רג/340/ג'/1</u>
דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 3181 מיום 29.3.1985.
התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה. הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו היציאות ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
תותר הקמת יציאה לחלל גג רעפים ובלבד שרום הגג לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת הגג.

7.2.4 <u>תכנית רג/340/ג'/3</u>
דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 4047 מיום 8.10.1992.
התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת בשטח קומה טיפוסית לשימושי חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, אולם התעמלות וכו'.
ניתן להקצות במרתף שטח לאחסנה בשטח מירבי של 6 מ"ר לדירה.

7.2.5 <u>תכנית רג/מק/340/ג'/6</u>
דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 4413 מיום 28.5.1996.
התכנית משנה את הצפיפות של 8 יח"ד שנקבעה למגרשים בשטח מעל 600 מ"ר, ומחילה במקומן הוראות לפיהן הצפיפות המותרת היא 9 יח"ד ב-500 מ"ר באזור מגורים ג', כולל מגרשים שמעל 600 מ"ר.
גודל מגרש מינימלי באזורים ב' ו-ג' יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימלי – 450 מ"ר.

7.2.6 <u>תכנית רג/מק/340/ג'/9</u>
דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 4451 מיום 24.10.1996.
בהתאם להוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יחידת דיור המיועדת להריסה 2 יחידות דיור נוספות בהתאם לזכויות

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הבנייה התקפות. כן רשאית הועדה המקומית להתיר השלמת מס' יח"ד בקומה העליונה לצורך אחידות תכנונית.

7.2.7 <u>תכנית רג/מק/340/ג'/11</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 4972 מיום 15.3.2001.
התכנית מתירה הקמת דירות על הגג במקום חדרי היציאה לגג, ללא שינוי באחוזי הבנייה הכוללים, שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-75 מ"ר והשטח המבונה לא יעלה על 75% משטח הגג.
התכנית מתירה, בין היתר, תוספת 2 קומות מעל מספר הקומות שנקבעו בתכנית הראשית, תוספת זכויות של 16% (מיצוי של כל ההקלות: 6% לשיפור תנאי הדיור, 5% עבור התקנת מעלית ו-2.5% לכל קומה נוספת) והעברת זכויות מקומה לקומה בבניינים קיימים. קווי הבניין הצדדיים יהיו מינימום 3.5 מ', בתנאים. גובה קומה מפולשת יהיה עד 3 מ'.

תנאי לקבלת היתר בנייה הינו הגשת תכנית פיתוח שתכלול שטח מגונן בשיעור 30% לפחות.

7.2.8 <u>תמ"א 38</u>

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.
דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 5397 מיום 18.05.2005. מטרת התוכנית הינה קביעת הסדרים תכנוניים והנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידתם בפני רעידת אדמה. כמו כן התוכנית קובעת תמריצים כגון תוספות בנייה בכדי לעודד את חיזוק המבנים.

התכנית חלה על כל המבנים הקיימים אשר הוצא להם היתר לבנייה קודם ליום 01.01.1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. בנוסף, תחולת התוכנית על המבנה מותנת באישור מהנדס אשר קבע שקיים צורך לחזק את המבנה.
במבנים שמיועדים למגורים, רשאית הועדה המקומית לאחר שקבלה את חוות דעת מהנדס הוועדה, להתיר תוספת בנייה באחת מהצורות כדלהלן: סגירה ומילוי של קומה מפולשת, תוספת בנייה של קומה או קומות, הקמת קומה חלקית על הגג, הרחבת קומות קיימות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות או לצורך הרחבת יחידות דיור קיימות.
כמו כן תותר תוספת שטחי בנייה של עד 25 מ"ר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות. ניתן יהיה לשלב את אחת מהאפשרויות של תוספת יחידות דיור יחד עם תוספת בנייה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
במקומות בהן קיימת יתרת זכויות לתוספת קומות או הרחבת דיור מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, יותנה מימוש הזכויות בחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת, ואולם לא תותר תוספת קומות או הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכניות המפורטות הקיימות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תנאי להיתר לתוספות בנייה יהיה הצגת פתרון חניה במגרש לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה. על אף האמור רשאית הועדה המקומית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית.

7.2.9 <u>תכנית רג/מק/340/ג'/1/11</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 5402 מיום 31.5.2005. התכנית מתירה, באזורים ב' ו-ג', לנייד זכויות בנייה בין הקומות, בהתאם לזכויות המותרות בתכנית המתאר רג/340/ג' על תיקוניה.

7.2.10 <u>תכנית רג/מק/340/ג'/19</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 5462 מיום 27.11.2005. התכנית מבטלת את חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי. הוראות התכנית מאפשרות תוספת של שטחי שירות לחדר מדרגות.

7.2.11 <u>תכנית רג/340/ג'/21</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 5480 מיום 12.1.2006. התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה או 50% משטחה העיקרי של הדירה, על פי הקטן מבניהם. למרות האמור, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.

7.2.12 <u>תכנית רג/340/ג'/15</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 5495 מיום 16.2.2006. התכנית מתירה בניית מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו לכל יחידת דיור אשר יהווה חלק משטח הדירה ויתווסף לשטח העיקרי המותר.
לחילופין, ניתן להקים מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר נטו ליח"ד ששטחו המינימלי לא יקטן מ-4 מ"ר ושטחו המקסימלי לא יעלה על 10 מ"ר. שטח זה ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה קומה.
לחילופין, באזורים בהם מותר לבנות מרתפים, ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם נדרשת לצורך הקמת המחסנים. שטח מירבי ליח"ד נטו 10 מ"ר. השטח ייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות. מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא יבנו מחסנים דירתיים.

7.2.13 <u>תכנית רג/מק/340/ג'/21/א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 5561 מיום 30.7.2006. התכנית מאפשרת ריכוז זכויות הבנייה ע"פ תכניות תקפות ומתירה העברת שטחי בנייה עיקריים בין הקומות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג ודירות

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מדרון ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה בבניין, וללא שינוי בקווי בניין או במספר הקומות.

הוועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בנייה עיקריים כאמור לעיל מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי יציאה לגג מעבר לשטחים המותרים בתכנית רג/340/ג/21.
שטח דירה על הגג והשטח המבונה על הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית רג/מק/11/340, סעיף 9 ג.

7.2.14 <u>תכנית רג/מק/340/ג'/1/3</u>
דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 5629 מיום 15.2.2007.
התכנית מתירה הקמת מרתף עד גבולות המגרש על מנת לאפשר גישה לחניה וחנייה במרתף. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.

7.2.15 <u>תמ"א 38 תיקון 1</u>
דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 5704 מיום 16.08.2007. התאפשר מימוש בתנאים של תמריצי תמ"א 38 גם במבנים בהם קיימת יתרת זכויות להרחבת יחידות דיור או תוספת קומות מתוקף תכניות מפורטות קודמות.

בנוסף, סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

7.2.16 <u>תכנית רג/מק/340/ג'/2/3</u>
דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 5837 מיום 5.8.2008.
התכנית מתירה הקמת מרתף בגובה עד 4 מ'. גובה קומות מרתף תחתונות לא יעלה על 3.5 מ'.

7.2.17 <u>תכנית רג/מק/340/ג'/33</u>
דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 5931 מיום 16.3.2009.
התכנית מתירה הבלטת קו בנין קדמי ואחורי עד 1.4 מ', מעל קומת הכניסה.

7.2.18 <u>תמ"א 38 תיקון 2</u>
דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מס' 6069 מיום 10.03.2010.
נקבעו בין היתר הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק מפני רעידות אדמה והקמתו מחדש בתוספת הזכויות המוקנות לו מתוקף תמ"א 38.
יעוד המבנה החדש, שטחי הבנייה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתוכניות המפורטות שחלות במקום. הוראות אלו לא יחולו על מבנים המיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.19 <u>תכנית רג/מק/340/ג'/38</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 6101 מיום 24.6.2010.
התכנית מגדילה את מספר יח"ד מ-9 ל-500 מ"ר ל-9 ל-450 מ"ר מגרש מינימאלי ובהתאמה מספר יח"ד גדול יותר למגרשים ששטחם גדול מ-450 מ"ר, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

יותר עיגול חלק מיח"ד ליח"ד שלמה בכל מקרה שבחישוב מספר יח"ד (עפ"י כל התכניות החלות במקרקעין) התקבל חלק מדירה שהוא 50% ויותר, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

7.2.20 <u>תכניות רג/340/ג'/30</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 6140 מיום 7.10.2010.
התכנית מתירה תוספת בנייה של קומה על כל הבניינים עליהם חלה תמ"א 38, בנוסף לתוספת הבנייה המותרת עפ"י תכנית המתאר הארצית הנ"ל.
היקף הזכויות יהיה בהיקף של שטח קומה עליונה בבניין. מספר יח"ד לתוספת ייקבע בהתאם לשטח קומה חדשה בהתאם לתכנית זו חלקי גודל דירה ממוצע בבניין.
תוקף התכנית ל-5 שנים אלא אם כן תחליט הועדה המחוזית על הארכת תוקפה ב-5 שנים נוספות.

7.2.21 <u>תמ"א 38 תיקון 3</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מס' 6430 מיום 11.06.2012.
עודכנו הוראות בעניין תוספת זכויות בנייה למבנים המיועדים למגורים ולחיזוק. בכפוף לעמידת הבניין בתנאי הסף לקבלת התמריצים, ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לפי סעיפים 22-21 לתקנון התוכנית, תותר הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בהתאם לזכויות הבנייה מכוח התוכניות שבתוקף ובתוספת:

- 25 מ"ר לכל יחידת דיור שהייתה קיימת.
- סגירת קומה מפולשת בקונטור הקומה המורחבת.
- תוספת 2 קומות עליונות בקונטור הקומה המורחבת.
- תוספת קומת גג חלקית בהיקף של עד 50% מקונטור הקומה המורחבת.
- קווי הבניין לצדדים - 2 מ', לאחור 3 מ', לחזית קו הבניין לפי התוכניות בתוקף.

בהתאם לסעיף 14א ב: "... יובהר כי תותר בניית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות".

7.2.22 <u>תכנית רג/מק/340/ג'/21/ב'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 6515 מיום 17.12.2012.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

התכנית עוסקת בשינוי הוראות בינוי בדירות מדרון. מגרש מדרוני הינו מגרש שחלקו האחורי נמוך מהחזית, בעל שיפוע של 8% לפחות, היורד ממפלס הרחוב לגבולות המגרש.

7.2.23 <u>תכנית רג/מק/1613</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בילקוט פרסומים מספר 6899 מיום 26.10.2014.
התכנית הינה תכנית מפורטת נקודתית לחלקות 55, 438 ו-439 בגוש 6186.
במטרות התכנית נקבע בין השאר:

- יצירת התנאים המאפשרים לממש את זכויות הבנייה הקיימות לחלקות שבשטח התכנית על פי התכניות החלות על מגרש לרבות תמ"א 38 על תיקוניה ורג/340/ג'/30 על תיקוניה.
- תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד חלקות 55 ו-438 למגרש אחד[2] בהסכמת הבעלים.
- הריסת הבניינים הקיימים והקמת מבנה מגורים חדש על פי תמ"א 38 ו-רג/340/ג'/30 על תיקוניהן תוך מיצוי זכויות הבנייה לשטחים עיקריים ללא שינוי מתכניות בתוקף.
- סך הקומות בבניין: קומות מרתף מלאות - 3
  קומת קרקע – 1
  קומות – 8
  קומת דירות גג - 1
- תוספת יח"ד על פי סעיף 62.א.א.8 בחוק התכנון והבנייה, עד 35 יח"ד (במקום 17 כיום)
- יותר ניוד זכויות בנייה בין הקומות השונות בבניין מעל הקרקע.
- שינוי קווי בניין: קדמי (מזרח): מ-3 מ' ל-0 מ'
  אחורי (מערב): מ-5 מ' ל-3.0 מ'
  צדי (צפון): מ-3.5 מ' ל-3 מ'
  צדי (דרום): מ-3.5 מ' ל-3 מ'

בין עיקרי הוראות התכנית: "הריסת הבניינים הקיימים והקמת מבנה מגורים חדש ע"פ תמ"א 38 ו-רג/340/ג'/30 על תיקוניהן תוך מיצוי זכויות הבנייה לשטחים עיקריים ללא שינוי מתכניות בתוקף".

[2] מגרש מספר 1 על פי תשריט תכנית רג/מק/1613

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3 רישוי הבנייה

7.3.1 חלקה 55

מעיון בתיק הבניין הסרוק נמצאו המסמכים הבאים:

- רישיון בנייה מספר 7981 מיום 23.12.1964 , מהות הרישיון: "להקים בניין מגורים על גבי עמודים המכיל: 3 דירות בנות 3.5 חדרים ונוחיות כ"א , ו-3 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כללי של 382.31 מ"ר".
- רישיון בנייה מספר 7997 מיום 30.12.1964, מהות הרישיון: "שינויים לתכנית א'/20539 בתוספת שטח של 3.81 מ"ר".
- היתר בנייה מספר 8465 מיום 9.2.1992, מהות ההיתר: "להגדיל חדרים בשטח 12.85 מ"ר על חשבון מרפסות בדירה קיימת בקומה ג', להוסיף מדרגות לעלייה לגג בשטח 6.20 מ"ר, מרפסת גג בשטח 90.53 מ"ר המכילה פרגולה בשטח 15 מ"ר ושינויים פנימיים.

7.3.2 חלקה 438

- היתר בנייה מספר 10748 מיום 4.3.1970 ניתן ל:"הקמת בניין מגורים בן 3 קומות על גבי עמודים המכיל: 3 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א. 3 דירות בנות 3.5 חדרים ונחיות כ"א בשטח כללי של 450.12 מ"ר. מקלט בשטח של 31.59 מ"ר. התקנת תורן מרכזי בעד אנטנות לטלוויזיה".
- היתר בנייה מספר 135 מיום 21.4.1971 ניתן ל:"שינויים לתכנית א'/25897 תוספת שטח של 18.66 מ"ר".

7.3.3 איחוד חלקות 55 ו-438 - מגרש מספר 1 (על פי תכנית רג/מק/1613)

היתר הבנייה לפרוייקט המתוכנן:

היתר בנייה מספר 2015180 מיום 17.9.2015 ניתן להריסת 2 בנייני מגורים בני 3 קומות על עמודים הכוללים 12 יח"ד, והקמתו של בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, מעל 2 מרתפי חניה, סה"כ 35 דירות.
סה"כ שטח עיקרי מבוקש – 3,289.31 מ"ר, שטח שירות מבוקש – 2,916.69 מ"ר ושטח מרפסות מבוקש – 696.67 מ"ר.

להלן פירוט שטחי הבנייה (במ"ר):

קומה	שטחים עיקריים				שטחי שירות	סה"כ	משטחים לא מקורים	מרפסות מקורות כש. שירות
	קיים להריסה		מגורים מוצע	מחסנים מוצע	סה"כ			
-2	(-207.07)	(-182.85)			685.38	685.38		
-1	(-207.07)	(-182.85)			837.28	837.28		
0	(-207.07)	(-182.85)			534.57	534.57		
1	-	-	353.28	24.00	377.28	93.32	470.6	45.88
2	-	-	353.28	24.00	377.28	93.32	470.6	45.88
3	-	-	353.28	24.00	377.28	93.32	470.6	45.88
4	-	-	353.28	24.00	377.28	93.32	470.6	45.88
5	-	-	353.28	24.00	377.28	93.32	470.6	45.88
6	-	-	353.28	24.00	377.28	93.32	470.6	45.88
7			353.28	24.00	377.28	93.32	470.6	45.88
8			357.36	24.00	381.36	90.26	471.62	45.83
9			248.99	18.00	266.99	77.59	344.58	164.84
10						38.37	38.37	
סה"כ	**(-621.21)**	**(-548.55)**	**3079.31**	**210.00**	**3289.31**	**2916.69**	**6206**	**164.84**	**366.99**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. שומות הצדדים

8.1 שומת המשיבה

ההשבחה נובעת כתוצאה מאישור הבקשה להריסת שני בניינים ובניית בניין חדש בן 8 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף, סה"כ 35 יח"ד.

שמאית המשיבה קבעה כי לא חלה השבחה בגין רצף התכניות למעט בגין תכנית רג/מק/340/ג'/11 ו-רג/340/ג'/15.

תחשיב ההשבחה[3] לתכנית רג/מק/340/ג'/11

מצב קודם

מהות	השטח
שטחים קיימים לפי היתרי בנייה	851.27 מ"ר

מצב חדש

מהות	השטח
סה"כ שטח עיקרי מבוקש	3,079.31 מ"ר

ההשבחה

מהות	השטח
ההשבחה במ"ר	2,228.04 מ"ר
שטח בקומות התמ"א:	
קומה 7	353.28 מ"ר
קומה 8	357.36 מ"ר
קומת גג	248.99 מ"ר
תוספת זכויות מכח התמ"א בקומות תב"ע (1-6)	312 מ"ר
סה"כ שטח פטור מהיטל	**1271.63 מ"ר**
סה"כ שטח חייב בהיטל	**956.41 מ"ר**
שטח עיקרי בקומת תב"ע	353.28 מ"ר
קומות מבוקשות על פי תב"ע	2
שטח לחיוב בהיטל השבחה*	706.56 מ"ר
שווי למ"ר קרקע מבונה	₪ 3,700
סה"כ	₪ 2,614,272
מקדם לתוספת 12 דירות בגין זמינות רג/340/ג/9	1.15
סה"כ לאחר תוספת דירות	₪ 3,006,413
מקדם דחייה (14 שנים, 5%)	0.51
סה"כ לאחר דחייה	₪ 1,518,443
מקדם לחלק יחסי בגין הדירות שנמכרו	0.85

(*) הזכויות נובעות ממספר תכניות

[3] תחשיבי שמאית המשיבה מוצגים בטבלה. במקור התחשיב פורט במלל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה לתכנית רג/340/ג'/15

מס' דירות תב"ע	24
שטח מחסן עיקרי במ"ר	6
מקדם מחסן בקומת קרקע	0.3
שטח אקו' מצב קודם	43.2
מקדם מחסן עיקרי בדירה	0.9
שטח אקו' מצב חדש	129.6
השבחה במ"ר אקו'	86.4
מקדם דחייה (4 שנים, 6%)	0.79
סה"כ השבחה במ"ר מבונה אקו' לאחר דחייה	68.44
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 4,000
סה"כ	₪ 273,748
מקדם לחלק יחסי בגין הדירות שנמכרו	0.85
סה"כ ההשבחה	**₪ 232,685**
היטל ההשבחה	**₪ 116,343**

הערה: בשומה חושבה השבחה לכל הדירות למעט 11 דירות התמ"א ו-12 דירות קיימות וההיטל נקבע בסך 49,707 ש"ח. במסגרת התגובה ובהתבסס על שומה מכרעת של גבע בלטר נקבע שיש לחייב את כל הדירות למעט דירות התמ"א.

תחשיב ההשבחה בגין אישור מרתף חניה בקומה (-2)

בשומת המשיבה נקבע כי בגין תכנית רג/מק/1613 לא נוצרה השבחה כיוון שאינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר למותר על פי רג/340 על תיקוניה ותמ"א/38. במסגרת התגובה טענה שמאית המשיבה כי יש לחשב השבחה גם בגין קומת מרתף 2- לפני תכנית רג/מק/1613.

מס' מקומות חניה רגילים	15
מס' מקומות חניה עוקבים	3
מקדם אקו' למקום חניה עוקב	1.5
סה"כ מקומות חנייה אקו'	19.5
קרן חניה הנגבית ע"י עיריית רמת-גן	₪ 105,000
הסכום שהיה אמור לשלם היזם עבור קרן חנייה בהיעדר מרתף (2-)	₪ 2,047,500
עלות הקמת מרתף (לפי 2,500 ₪ למ"ר וסה"כ 685.38 מ"ר בקומת מרתף 2-)	₪ 1,713,450
סה"כ ההשבחה	**₪ 334,050**
היטל ההשבחה	**₪ 167,025**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.2 שומת המבקשת

שמאיות המבקשת קובעות כי לא חלה השבחה בגין רצף התכניות למעט בגין תכנית רג/מק/340/ג'/11 ו-רג/340/ג'/15.

תחשיב ההשבחה לתכנית רג/מק/340/ג'/11

חלקה	55,438
"מצב קודם"	
שטח	865 מ"ר
זכויות בנייה	130%
מדרגות (הפחתה)	48 מ"ר
שטח לבנייה	1,077 מ"ר
"מצב חדש"	
שטח	865 מ"ר
זכויות בנייה	146%
שטח לבנייה	1,263 מ"ר
מדרגות (הפחתה)	48 מ"ר
שטח	1,215 מ"ר
ההפרש	138 מ"ר
יחס לחיוב (דירות שנמכרו לאחר המועד	0.75
סה"כ שטח לחיוב	104 מ"ר
שווי למ"ר	₪ 3,700
סך שווי	₪ 384,060
דחייה	14 שנים
ריבית	6%
מקדם דחייה	0.44
מקדם מושע	0.85
ההשבחה	**₪ 144,390**
היטל השבחה	**₪ 72,195**

תחשיב ההשבחה לתכנית רג/340/ג'/15

חלקה	55,438
מס' יח"ד	35 יח"ד
מס' יח"ד ללא חבות	29 יח"ד
סה"כ יח"ד לחיוב	6 יח"ד
שטח מחסן ליח"ד	6 מ"ר
מקדם מחסן כשטח שירות	0.6
סה"כ שטח אקו' במצב קודם	21.6
מקדם מחסן עיקרי בדירה	0.9
סה"כ שטח אקו' במצב חדש	32 מ"ר מבונה
השבחה במ"ר אקו'	11 מ"ר מבונה
שווי למ"ר	₪ 4,000
ההשבחה*	₪ 43,200
דחייה	9 שנים
ריבית	6%
מקדם דחייה	0.59
מקדם מושע	0.85
יחס לחיוב (דירות שנמכרו לאחר מועד קובע)	0.75
ההשבחה**	**₪ 16,301**
היטל ההשבחה	**₪ 8,150**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. עקרונות והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

9.1 החבות בהיטל בגין רצף התכניות שאושרו

9.1.1 שמאיות הצדדים הסכימו ביניהן כי קיימת השבחה רק מתכנית רג/מק/340/ג'/11 ותכנית רג/340/ג'/15 בלבד.
שיטת החישוב בה נקטה שמאית המשיבה אינה תואמת את פס"ד פמיני היות שהיא חישבה במועד הקובע של רג/מק/340/ג'/11 השבחה הנובעת ממספר תכניות שאושרו קודם לכן ואף מתכנית אחת שאושרה לאחר מועד זה. יש לחשב את ההשבחה בגין כל אחת מהתכניות בנפרד ובהתאם למועד הקובע.
לגבי רוב התכניות אני מסכים עם שמאיות הצדדים בקביעתן כי התכניות אינן משביחות או שחל בגינן פטור היות שהן כלולות בזכויות על פי תמ"א 38.

9.1.2 פרט לתכניות בגינן נקבעה השבחה על ידי שמאיות הצדדים מצאתי כי גם תכנית רג/מק/1613 משביחה.

9.1.3 תכנית רג/מק/340/ג'/19 מבטלת הגדרה של 48 מ"ר חדר מדרגות כשטח עיקרי. בשומת המשיבה נקבע כי בבקשה להיתר לא נכללה בקשה על פי תכנית זו ולכן אינה משביחה. בפירוט זכויות הבנייה בבקשה להיתר מפורט מקור זכויות הבנייה המבוקש ותכנית זו לא נכללת ולכן, אכן מימוש זה אינו מושבח מהתכנית.

9.1.4 מדובר בשני מגרשים סמוכים אשר בכל אחד מהם בנוי בית מגורים הכולל 6 יחידות דיור. אפשרויות המימוש של כל התכניות שאושרו לאחר הבנייה רלוונטיות רק למועד בו ייהרסו הבניינים (למעט תכניות לחדרי גג אשר מימושן פטור על פי התמ"א). לפיכך, כל תחשיבי ההשבחה לתכניות יחושבו בדחייה לתום החיים הכלכליים של כל אחד מהבתים. העובדה שהבתים נהרסים יחדיו בשנת 2015 ונבנים במשותף נובעת מתמ"א 38 אשר לא הייתה ידועה ולא הייתה צפויה כאשר אושרו רוב התכניות. לא ניתן לחשב את הדחייה דווקא לשנת 2015 היות ודחייה כזו משקפת ידיעה בדיעבד. לאור זאת, הדחייה שהובאה בחשבון הינה לתום החיים הכלכליים של כל אחד מהבתים בנפרד ולפי משך חיים כלכליים מוערך של 50 שנה ממועד הוצאת ההיתר. היטל ההשבחה בגין התכניות השונות חושב לכל מגרש בנפרד היות ואיחוד המגרשים נוצר רק בתכנית רג/מק/1613.

9.1.5 בעת חישוב השבחה לתכניות השונות הובא בחשבון כי על פי הבקשה להיתר השטח הקיים בפועל הינו 1,169.76 מ"ר (שטח זה יוחס לכל אחת מחלקות המקור בהתאם לבנוי בה).

9.1.6 שטח המגרש המאוחד נטו המצוין בתכנית רג/מק/1613 ובבקשה להיתר הוא 865 מ"ר. בתכנית לא נקבע כל שטח להפקעה. בסעיף 3.2 לתקנון התכנית ניתן לראות כי השטח נטו היה ונותר במצב הקודם ובמצב החדש ומכאן

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שהשטח נטו נוצר כבר במצב קודם. בתשריט התכנית ניתן פירוט לגבי חלקה 55 בלבד ונקבע בו כי השטח נטו הוא 448 מ"ר ואילו 42 מ"ר מיועדים לדרך. כיוון שסך שטח המגרש נטו הוא 865 מ"ר מתקבל כי שטח נטו של חלקה 438 הוא 417 מ"ר.

9.2 <u>יעוד החלקות וזכויות הבנייה בתכנית רג/340 על תיקוניה</u>

9.2.1 <u>עמדת המשיבה</u>

בשומת המשיבה צויין כי ייעוד החלקות על פי תכנית רג/340 הוא מגורים ב' ולכן זכויות הבנייה הן 25% בכל קומה וסה"כ ב-3 קומות 75%. הצפיפות היא 6 יח"ד למגרש מינימלי בשטח 500 מ"ר.

בדיון שנערך נבחן תשריט התכנית ושמאית המשיבה קיבלה כי ייעוד החלקות הינו מגורים ג' ואחוזי הבנייה הם 32% בכל קומה וסה"כ 96% ב-3 קומות ועוד מרפסות. הצפיפות היא 9 יח"ד למגרש מינימלי בשטח 500 מ"ר.

בהתייחס לתכנית רג/340/ג' צויין בשומת המשיבה כי החלקות שבנדון מסווגות ביעוד אזור מגורים ב' וזכויות הבנייה הן 35% לקומה ובסה"כ 105% ב-3 קומות, כולל מרפסות. הצפיפות היא 6 יח"ד למגרש מינימלי בשטח 500 מ"ר. לאחר שהובהר כי מדובר באזור מגורים ג' ציינה שמאית המשיבה כי הזכויות הן 120% למגרשים בשטח של עד 600 מ"ר ו-130% למגרשים בשטח של מעל 600 מ"ר, כולל מרפסות.

9.2.2 <u>עמדת המבקשת</u>

על פי שומת המבקשת סיווג החלקות על פי תכנית רג/340 הוא מגורים ג' ולכן זכויות הבנייה הן 32% לכל קומה וסה"כ 96% ב-3 קומות ועוד מרפסות. הצפיפות היא 9 יח"ד למגרש מינימלי בשטח 500 מ"ר.

לעניין תכנית רג/340/ג' - בשומת המבקשת צויין כי החלקות שבנדון מסווגות בייעוד אזור מגורים ג' וסך זכויות הבנייה הוא 130% ב-4 קומות, כולל מרפסות. הצפיפות היא 9 יח"ד למגרש מינימלי בשטח 500 מ"ר. במהלך הדיון ציינה שמאית המבקשת כי המידע התכנוני נמסר לה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן.

9.2.3 <u>החלטה</u>

לאחר שבחנתי את תשריט תכנית רג/340 והתקנון, גם עם שמאיות הצדדים, הוסכם כי החלקות הנדונות מסווגות בייעוד אזור מגורים ג' וסך זכויות הבנייה הוא 96% ב-3 קומות ועוד מרפסות. הצפיפות היא 9 יח"ד למגרש מינימלי בשטח 500 מ"ר.

תכנית רג/340/ג' - התכנית מהווה שינוי לתכנית רג/340 ונשענת על תשריט תכנית רג/340 בו ייעוד החלקות – מגורים ג'. בהתאם להוראות התכנית זכויות הבנייה למגרש מינימלי בשטח 500 מ"ר הן 40% לקומה ובסה"כ 120% ב-3 קומות, כולל מרפסות. הצפיפות היא 9 יח"ד למגרש מינימלי בשטח 500 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

למגרשים בשטח שמעל 600 מ"ר נקבעו זכויות בנייה בשיעור 32.5% לקומה ובסה"כ ב-4 קומות 130%, כולל מרפסות. שטחן של כל אחת מהחלקות הנדונות נמוך מ-600 מ"ר ולכן זכויות הבנייה הן 120%, כולל מרפסות.
תכנית רג/מק/340/ג'/11 מוסיפה 16% אחוזי בנייה נוספים על אחוזי הבנייה הקיימים. לאחר תוספת זו סך זכויות הבנייה לכל אחת מהחלקות הנדונות הוא 136%, כולל מרפסות.
כיום, לאחר אישור תכנית רג/מק/1613, אשר איחדה את החלקות למגרש אחד בשטח 865 מ"ר, חצה המגרש את רף 600 המ"ר וזכויות הבנייה הניתנות בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג' הן 32.5% לקומה וסה"כ 130% ב-4 קומות, כולל מרפסות. בהתחשב בתוספת הזכויות מתכנית רג/מק/340/ג'/11 סך כל זכויות הבנייה הוא 146%.

9.3 <u>שטח בנייה לחישוב במצב קודם לתכנית רג/340/ג'</u>

9.3.1 <u>עמדת המשיבה</u>
השטח לחישוב זכויות במצב קודם צריך להיגזר מהיתרי בנייה בשטח 832.22 מ"ר ועוד מרפסות שנסגרו בהיתר בשטח 12.85 מ"ר ועלייה לגג בשטח 6.2 מ"ר ובסה"כ 851.27 מ"ר בנוי. בבקשה להיתר מצוין שטח קיים של 1,169.76 מ"ר, אולם שטח זה כולל מרפסות שנסגרו ללא היתר ואין להביאן בחשבון.

9.3.2 <u>עמדת המבקשת</u>
בשומת המבקשת הובא בחשבון כי המרפסות מותרות בתכנית ולפיכך יש לחשבן כשטח קיים. במעמד הדיון שבה שמאית המבקשת על טענה זו וציינה כי יש לחשב את המרפסות כשטח קיים גם אם לא נמצא להן היתר בנייה, כיוון שבכל רמת גן נסגרו מרפסות ללא היתרים, למעט במקומות בהן דירה ספציפית ביקשה תוספת ואז באותו היתר הכלילו את המרפסת. פרט לכך במימוש בגין דירה יחידה מגיע פטור ל-140 מ"ר כך שבגין המרפסות ממילא לא נגבה היטל השבחה.

9.3.3 <u>החלטה</u>
על פי הבקשה להיתר שאושרה על ידי הועדה המקומית, השטח הקיים הוא 1,169.76 מ"ר ויש לראות בשטח זה כשטח בנוי לצורך חישוב היטל ההשבחה.

9.4 <u>תוספת יחידות דיור</u>

9.4.1 <u>עמדת המשיבה</u>
שמאית המשיבה ציינה כי תוספת יחידות הדיור התאפשרה על פי הצפיפות בתכניות ובזכות תכנית רג/מק/340/ג'/9 שהתירה תוספת 2 יחידות דיור לכל דירה שהורסים. בתשובה לטענת שמאית המבקשת כי מספר יחידות הדיור ניתן בהסתמך על תכנית מופקדת קבעה כי תכנית שבהכנה איננה רלוונטית ולא

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ניתן לתת זכויות מכח תכנית שטרם אושרה. אין דרך לאשר את כמות הדירות שקיבלו ללא תכנית רג/מק/340/ג'/9.

9.4.2 עמדת המבקשת

תכנית רג/מק/340/ג'/9 אינה חלה. שמאית המשיבה מפנה להחלטת ועדת ערר רג/5549/14 ו-רג/5586/14 **מעוז דניאל נ' הועדה המקומית רמת גן** שם נקבע כי התכנית חלה רק על מבנים המסומנים להריסה והמבנים הנדונים אינם מסומנים כך ובכל מקרה במידה שהיו מסומנים להריסה הרי שהוראות תמ"א 38 על תיקוניה לא היו חלות על המגרש. הצפיפות שהותרה נסמכת על תכנית מופקדת רג/מק/340/ג/53.

9.4.3 החלטה

תכנית רג/מק/340/ג'/9 לא חלה על הנכס הנדון. ועדת הערר תל-אביב קבעה בערר רג/5510/14 ו-רג/5526/14 **רחל וזכאי זיו ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן** כדלקמן:

> **"מעבר לכך נעיר כי תכנית רג/340/ג/9 קובעת כי ניתן לקבל על כל יח"ד שנהרסה שתי יח"ד נוספות, אך זאת "באזורים ב' וג' בהם קיים בניין להריסה". לא הוצג לנו שמדובר בענייננו בבניין המיועד להריסה, מה גם שתמ"א/38 ממילא אינה חלה על מבנה המיועד להריסה לפי תכנית (או על פי צו סופי של בית משפט), כך שאם היה המבנה דנן מיועד להריסה מכל תכניות תקפות ממילא לא ניתן היה ליתן היתר מכוחה של התמ"א. לפיכך ההסתמכות על תכנית רג/340/ג'/9 כמדד להשוואה בדבר היקף יחידות הדיור האפשרי אינה ממן העניין גם מהיבט זה".**

תכנית רג/מק/1613 קבעה בסעיף 2.2(6) כי תוספת יחידות הדיור עד ל-35 יחידות ניתנת על פי סעיף 62.א.א.8 לחוק התכנון והבנייה.

9.5 תחשיב ההשבחה לתכנית רג/מק/340/ג'/11

9.5.1 עמדת המשיבה

ההשבחה חושבה בגין תוספת 16% לשטח עיקרי במקום הקלות. שמאית המשיבה קבעה את ההשבחה לזכויות הבנייה שאינן נובעות מהתמ"א ומהמצב הקודם. מהשטח העיקרי המבוקש הופחת שטח הבנייה בקומות התמ"א (2.5 קומות) והופחתו תוספת השטח לקומות הקיימות וכן השטח בהיתר קיים. לחילופין מציינת כי את השטח במצב קודם ניתן לחשב לפי הקיים בפועל 1,169.76 מ"ר במקום 851.27 מ"ר (השטח בהיתר קודם). התחשיב מגלם השבחה בגין רג/340/ג', רג/340/ג'/6 ורג/340/ג'/9. שמאית המשיבה מציגה בתחשיבה מקדם דחייה לתקופה של 14 שנים בשיעור של 5% ומקדם 1.15 לתוספת 12 דירות בגין זמינות. לגישת שמאית המשיבה אין להביא בחשבון מקדם מושע היות שהדחייה משקפת גם את התיאום הנדרש בין הבעלים למימוש במשותף.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9.5.2 <u>עמדת המבקשת</u>
שמאיות המבקשת מציינות כי ההשבחה היא תוספת של 16% לשטחים העיקריים בלבד ומסכימות כי הדחייה הראויה היא לתקופה של 14 שנים בריבית 5% ומביאות בחשבון, בנוסף, מקדם למושע 0.85.

9.5.3 <u>החלטה</u>
תחשיב המשיבה מרכז למועד הקובע של תכנית רג/מק/340/ג'/11 זכויות שנצברו בתכניות רג/340, רג/340/ג', רג/340/ג'/6, רג/340/ג'/9 שאושרו לפני תכנית רג/מק/340/ג'/11 וזכויות מתכנית רג/340/ג'/19 שאושרה לאחר רג/מק/340/ג'/11. בהתאם להלכת פמיני יש לחשב את ההשבחה לכל תכנית בנפרד ולתאריך הקובע של כל תכנית.
במועד אישור התכנית היו שתי החלקות נפרדות ובנויות והאיחוד ביניהן כלל לא היה צפוי ולכן יש לבחון את ההשבחה לכל אחת מהחלקות בנפרד. זכויות הבנייה במצב הקודם בכל חלקה הן 120% אך הבינוי בפועל (על פי תכנית הבקשה להיתר) גבוה יותר. זכויות הבנייה במצב חדש הן 136%. ההשבחה חושבה לפי הפער בין 136% לבין הבינוי בפועל. לגבי חלקה 55 נמצא כי הבינוי בפועל עולה על 136% ולכן לא נוצרה השבחה ולגבי חלקה 438 נמצא כי התכנית מוסיפה זכויות ואלו הובאו בחשבון בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הבית. הבית בחלקה 438 נבנה על פי היתר משנת 1970 ולכן הובאה בחשבון דחייה עד לשנת 2020. הדחייה שהובאה בחשבון מגלמת בתוכה את הדחייה הנדרשת להסדרת המושע.

9.6 <u>תחשיב ההשבחה לתכנית רג/340/ג'/15</u>

9.6.1 <u>עמדת המשיבה</u>
בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת מחסן דירתי בשטח 6 מ"ר עבור 12 דירות בלבד (35 דירות פחות 11 דירות תמ"א ופחות 12 דירות קיימות).
בתגובתה למסמכי המבקשת, ערכה שמאית המשיבה תחשיב חדש ובו הביאה בחשבון כי יש לחייב גם את הדירות הקיימות בגין מחסנים בתוך הדירה ובסה"כ 24 דירות אשר אינן פטורות מהיטל השבחה מכח התמ"א.
שמאית המשיבה מציגה בתחשיבה מקדם השבחה לשטחי מחסן דירתי בשיעור 0.6 (מקדם מחסן בקומת קרקע או מרתף 0.3 ומקדם מחסן כשטח עיקרי בדירה 0.9). בתחשיב ההשבחה מובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 5% לתקופה של 8 שנים.
בתגובתה לטענת שמאיות המבקשים כי במצב הקודם ניתן היה לבנות מחסנים בקומות המגורים קבעה שמאית המשיבה שאין בשום תכנית עיגון לכך אלא רק למחסנים בקומת הקרקע או במרתף. לפנים משורת הדין אישר לעיתים מהנדס העיר בחלק מהבניינים מחסנים בחדר המדרגות.
בתגובה לטענת שמאית המבקשת ציינה כי הפטור ל-140 מ"ר הוא סוגיה משפטית המחייבת בדיקה. שמאי הועדה אינם קובעים זכאות לפטור ומחשבים

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

פטור רק כאשר מתקבל אישור מהיועמ"ש ובמקומות בהם לא מתבקש פטור מחושב היטל בגין תכנית זו.

9.6.2 <u>עמדת המבקשת</u>

בשומת המבקשת מצויין כי יש לחייב בגין מחסנים דירתיים רק 6 דירות. בעת הדיון הפנתה שמאית המשיבה לשומה מכרעת של שמואל רוזנברג בה נקבע כי יש לגבות על מחסנים לכל הדירות פרט לדירות התמ"א.

הועדה נתנה אפשרות לבנות מחסן דירתי כשטח שירות ובשומה מכרעת של שמואל רוזנברג ברחוב אלוף הנצחון 16-18 (גו"ח 6158/222) ההפרש חושב בין מחסן כשטח שירות לבין מחסן כשטח עיקרי. תכנית רג/340/ג'/15 פתרה את הבעיה שהייתה כאשר בנו מחסן לצד הדירה ואח"כ הרסו והפכו לחלק מהדירה ללא היתר. לאור זאת, יש לחשב את ההפרש בין מחסן דירתי כשירות (מקדם 0.6) לבין מחסן דירתי כשטח עיקרי (מקדם 0.9), ומקדם ההשבחה שמתקבל הוא 0.3.

במעמד הדיון ציינה שמאית המבקשים כי בגין מחסנים קיים פטור במסגרת ה-140 מ"ר. גם בדירות מעל 140 מ"ר לא גובים על מחסן. הועדה לא גבתה על מחסנים בגין דירות שהיו קיימות וכמובן לא בגין דירות תמ"א.

בתחשיב ההשבחה מובא בחשבון מקדם למושע 0.85 ומקדם דחייה לתקופה של 9 שנים בשיעור של 6%. ביחס לשומה מכרעת של גבע בלטר אשר הוצגה על ידי שמאית המשיבה שם הובאה בחשבון דחייה ל-4 שנים בלבד טוענת שמאית המבקשת כי הדחייה הנכונה, גם לגישתו של השמאי המכריע שמואל רוזנברג, הינה עד למועד ההיתר. באשר לשיעור הריבית, יש להביא בחשבון את הריבית כפי שנקבעה בשומת המבקשת וכפי שנקבע בשומות מכרעות של גבע בלטר ושמואל רוזנברג.

9.6.3 <u>החלטה</u>

התכנית יוצרת מחסן דירתי בשטח עיקרי 6 מ"ר במקום מחסן כשטח שירות. לא מצאתי עיגון תכנוני לטענה כי ניתן להקים את המחסנים בקומות והנושא אף נבחן בועדת ערר תל-אביב 85011/12 **הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן נ' דני בן ארי, שי דיעי ואח':**

> **"בחינת התכניות החלות במצב שקדם לאישורה של תכנית המחסנים מעלה כי אכן לא היה בסיס סטטוטורי להתיר מחסנים בלובי הקומות"**
>
> **...**
>
> **"ועדת הערר המחוזית נדרשה לסוגיה זו במסגרת ערר בענייני רישוי רג/5427/700 בהחלטה מיום 11.12.00. בהחלטה נקבע מפורשות שהחלטת הוועדה המקומית לאשר מחסנים דירתיים בלובי קומתי אינה חוקית וכי הוועדה המקומית אינה מוסמכת ליתן אישור כאמור."**

לאור זאת, יובא בחשבון במצב הקודם מחסן בקומת הקרקע או במרתף במקדם 0.35. במצב החדש המחסן הינו חלק מהדירה ובמקרה הנדון עיון

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בתשריט הבקשה להיתר מצביע כי המחסן מסומן כחלק מתוך חדר בדירה וברור לחלוטין כי הקיר המחלק את החדר לא נועד להישאר על כנו. יצוין כי בתרשים הקומות נספר החדר אשר חלקו משמש כמחסן, כחדר. עם זאת, הסימון כמחסן והצורך בהסרת הקיר יוצרים מטרד מסויים ובשל כך יובא בחשבון במצב החדש מקדם 0.98.
בהיתר מבוקשות 35 יח"ד. יש לחייב בגין המחסנים את כל הדירות אשר אינן פטורות לפי התמ"א. בגין 12 הדירות הקיימות יכול שהיה מתקבל פטור לפי ס' 19 (ג) (1) בעת מימוש. בשלב זה, לא נתבקש פטור ולכן יחושב היטל לדירות הקיימות.
על פי טבלת מקור זכויות הבנייה בבקשה להיתר נקבע כי 3.5 קומות הן מכח תמ"א וקומות אלה כוללות 15 יח"ד ומכאן שהחיוב הוא בגין 20 מחסנים. על פי הצפיפות המותרת בתכניות (9 יח"ד ל- 450 מ"ר) מותרות בשני המגרשים יחד 17 יחידות דיור. יתר היחידות אושרו בתכנית רג/מק/1613 על פי סעיף 62.א.א.8 לחוק התכנון והבנייה. בגין 17 מחסנים יחושב ההיטל למועד אישורה של רג/ג'/340/15 ואילו שלושה מחסנים נוספים נוצרים עם אישורה של רג/מק/1613.
הדחיה תחושב כאמור בסעיף 9.1.4 לכל מגרש בנפרד בהתאם למשך החיים הכלכליים של הבניין שבו. הדחייה שהובאה בחשבון מגלמת בתוכה את הדחייה הנדרשת להסדרת המושע.

9.7 <u>תחשיב השבחה לתכנית רג/מק/1613</u>

9.7.1 <u>עמדת המשיבה</u>

כאמור, בשומת המשיבה לא נקבע היטל בגין תכנית רג/מק/1613. במסגרת תגובתה למסמכי המבקשת הציגה שמאית המשיבה תחשיב השבחה בגין אישור הבקשה למרתף חניה (-2). על פי תכניות רג/ג'/340/3 ו- רג/מק/ג'/340/1/3 מותרת קומת המרתף הראשונה. על פי תשריט הבקשה עתידים להבנות 15 מקומות חניה רגילים ועוד 3 חניות כפולות עוקבות ובסה"כ 19.5 מקומות חנייה אקו' בקומת מרתף (-2). ההשבחה חושבה לפי הפער בין עלות קרן חנייה בסך 105,000 ₪ לבין עלות בניית קומת המרתף.
העובדה שלא גבו עד היום היטל השבחה על מרתף (-2) אינה מוכיחה שלא היה מקום לגבות, אלא שמדובר בטעות ולכן יש לגבות בגין מרתף שני. בחירת היזם לבנות מרתף שני מוכיחה את קיומה של ההשבחה וללא מתן חניה לכל דירה, לא ניתן למכור דירות.

9.7.2 <u>עמדת המבקשת</u>

שמאית המבקשת ציינה במעמד הדיון כי על פי תחשיב שערכה, אישור הבקשה להקמת קומת מרתף (-2) אינה משביחה. העלות בגין בניית קומת המרתף גבוהה משווים של מקומות החנייה. מכפיל חנייה רגיל עולה כ-50,000 ₪ למקום חניה, נבחן מיקומן של כל החניות בקומת מרתף אחת עם מכפילים

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לעומת שתי קומות. חניה במכפיל אינה נוחה ושווה פחות. במצב חדש עם שני מרתפים השווי נמוך יותר. העלות בסך 50,000 ₪ הינה ללא חפירות וכאשר מתקינים מעלית זה אף יקר יותר. שמאית המשיבה מציינת עלות של 2,500 ₪ למ"ר אך במידה והיו בונים קומת מרתף גבוהה יותר לטובת מכפילים העלות היא מעל 3,350 ₪ למ"ר ובמצב של שני מרתפים העלות מעל 3,200 ₪ למ"ר. שווי חנייה רגילה היא עד 100,000 ₪, ובאזור זה עד 85,000 ₪. פרט לכך, עד לאחרונה, רוב שמאי הועדה לא קבעו השבחה בגין קומת מרתף בהקלה. תכנית רג/מק/340/ג'/2/3 קובעת גובה לקומת מרתף עליונה ולקומת מרתף תחתונה, כלומר מביאה בחשבון כי מותרת יותר מקומת מרתף אחת. במקומות שונים ברמת גן נבנו מרתפים בני יותר מקומה אחת ולא גבו בגינם היטל.
פתרון החנייה נדרש על פי חוק – זהו אילוץ. על פי בדיקה שנערכה בועדה המקומית לא ניתן לקבל פתרון על ידי קרן חניה ובמקום של הריסה ובנייה הועדה מחייבת פתרון במגרש למעט במקרים חריגים. בשל עלויות גבוהות לא בנו חניות נוספות אלא רק את המינימום הנדרש.
כיום, תמ"א/38/3/א' נמצאת בהכנה והיא קובעת 4 קומות מרתף, עיגון זה יאפשר בניית קומות המרתף בפטור, בעוד שהחיוב בהיטל השבחה בגין קומת מרתף פוגע ביישום התמ"א.

9.7.3 <u>החלטה</u>

תכנית רג/מק/1613 מאחדת את שתי החלקות וקובעת את הצפיפות ל-35 יח"ד. התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר לזכויות המאושרות בתכניות ולזכויות המוקנות מכח תמ"א/38. התכנית מאפשרת שלוש קומות מרתף. כלל מרכיבי ההשפעה של רג/מק/1613 חושבו במאוחד.

- איחוד החלקות יוצר מגרש חדש בשטח 865 מ"ר, שטח העולה מעבר ל-600 מ"ר ומכאן שהזכויות על פי תכנית רג/340/ג' הופכות ל-130% במקום 120%.
- מספר יחידות הדיור שנקבע בתכנית הוא 35 בעוד שהצפיפות טרם אישור התכנית היא 17 יחידות בשני המגרשים. מכאן שנוצרו בתכנית 18 יחידות דיור המביאות איתן 18 מחסנים חדשים. הזכויות הנובעות מתמ"א/38 פטורות מהיטל השבחה. על פי טבלת מקור הזכויות בבקשה להיתר 3.5 קומות נחשבות לקומות תמ"א ובקומות אלה 15 יחידות דיור ומכאן שיש לחייב בגין מחסנים, במסגרת תכנית זו, עבור 3 יחידות דיור.
- התכנית מאפשרת 3 מרתפי חניה ובפועל מתבקשת בנייה בהיתר של 2 קומות חנייה בלבד. החניה נדרשת כתוצאה מתוספת יחידות הדיור הנובעת מתמ"א/38 וללא תוספת זו נראה כי ניתן היה למקם את החניות הנדרשות בקומת מרתף אחת. כלומר, מרתף (2-) נדרש לצורך הסדרת החניות לדירות התמ"א. בסעיף 14 א (ב) לתמ"א/38 נקבע:

"...יובהר כי תותר בניית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש ובשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות".

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מכאן, שקומת מרתף 2-נובעת מתמ"א/38 ויש לפטור אותה מהיטל השבחה. אילו היה מקום לחייב את מרתף (2-) בהיטל אזי שאין להשוות את עלות הקמת המרתף לעלות קרן חנייה אלא לשווי מקומות החנייה שייתכן שהוא נמוך מעלות קרן החנייה. קרן החנייה נקבעת בהתאם לעלות הקמת חניון על ידי העירייה ואינה מגלמת שווי של מקום חנייה. כדי לפטור מהתקנת מקומות חנייה תוך גבית קרן חנייה יש להסדיר בפועל חניון בטווח של 350 מ' מהמגרש. לא הוצג כי פתרון כזה הינו ישים במקרה זה ולכן אין להביאו בחשבון כאפשרות. בקומת מרתף (2-) הוסדרו 18.5 מקומות חנייה (14 מקומות רגילים ועוד 3 חניות עוקבות שוות ערך ל-4.5 חניות). שטח המרתף 685.38 מ"ר, כלומר שטח ברוטו למקום חנייה כ-37 מ"ר. עלות הסדרת מקום חנייה לפי 2,500 ₪ למ"ר הינה כ-92,500 ₪.

שווי סביר למקום חנייה באזור הינו 85,000 ₪ ומכאן שהמרתף אינו גורם להשבחה. עלות עודפת זו של החניון לא הובאה בחשבון מכיוון שגם ללא תוספת 3 יחידות דיור מכח תכנית רג/מק/1613, היו נדרשות 2 קומות מרתף.

9.8 <u>החלק היחסי לחיוב בגין דירות שנמכרו</u>

9.8.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שמאית המשיבה ציינה בשומתה ובדיון כי ערכה בדיקה של מספר הדירות שנמכרו בהתאם לדיווחי עסקאות במס שבח ובהתאם לממצאיה הביאה בחשבון מקדם 0.85.

9.8.2 <u>עמדת המבקשת</u>

בשומת המבקשת הוצג מקדם יחס לחיוב 0.75. בדיון שנערך ציינה שמאית המבקשת כי מקדם זה מתבסס על דיווחי מס שבח ועל הרישום בנסח. במסגרת תגובתן לפרוטוקול העבירו שמאיות המבקשת תצהיר מאת החברה בדבר תאריכי הרכישה של הדירות הקיימות על ידי הדיירים.

9.8.3 <u>החלטה</u>

על פי התצהיר שהוגש על ידי המבקשת, בכל אחת מהחלקות נרכשה דירה אחת לאחר המועדים הקובעים לתכניות רג/מק/340/ג'/11 ו-רג/340/ג'/15. התצהיר נבחן מול נתוני מס שבח ונמצא כתואם את הדיווחים במס שבח.

לאור זאת, יובא בחשבון כי תשלום ההשבחה בגין תכניות אלו יהיה בשיעור 0.83, המבטא תשלום יחסי של 5 מתוך 6 דירות בכל אחד מהבניינים.

ההשבחה בגין תכנית רג/מק/1613 תחושב באופן מלא.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10. תחשיב

10.1 השבחה בגין תכנית רג/מק/340/ג'/11

10.1.1 נתוני השוואה

להלן ערכי שווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	תאריך השומה	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
שמואל רוזנברג	30/09/2015	6158/1029,1039	₪ 4,100
גבע בלטר	08/09/2015	6205/500,501	₪ 4,000
אמנון נזרי	26/05/2014	6186/75	₪ 3,700
אריה אריאל	18/06/2013	6186/350	₪ 4,300
אמנון נזרי	11/11/2010	6186/116	₪ 3,300

לאחר בחינת נתונים אלה, נתוני עסקאות ממס שבח לדירות ובחינת השווי שנקבע בשומות המבקשת והמשיבה הגעתי למסקנה כי השווי במועד הקובע הוא 3,700 ₪ למ"ר מבונה.

10.1.2 תחשיב השבחה

חלקה 55

שטח החלקה נטו 448 מ"ר

מצב קודם (על פי הבקשה להיתר)

מהות	שטח במ"ר
שטח בנוי על פי הבקשה להיתר	621.21

מצב חדש

מהות	שטח במ"ר
שטח עיקרי (136%)	609.28

אין השבחה

חלקה 438

שטח החלקה נטו 417 מ"ר

מצב קודם (על פי הבקשה להיתר)

מהות	שטח במ"ר
שטח בנוי על פי הבקשה להיתר	548.55

מצב חדש

מהות	שטח במ"ר
שטח עיקרי (136%)	567.12

השבחה

מהות	שטח במ"ר
השבחה גולמית במ"ר מבונה	18.57
מקדם דחייה לשנת 2020 (6%)	0.33
סה"כ השבחה במ"ר מבונה אקו'	6.14
שווי למ"ר מבונה אקו'	₪ 3,700
סה"כ השבחה	**₪ 22,709**
היטל השבחה ליום 19.2.2001	**₪ 11,355**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.2 השבחה בגין תכנית רג/340/ג'/15

10.2.1 נתוני השוואה

להלן ערכי שווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	תאריך השומה	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
שמואל רוזנברג	30/09/2015	6158/1029,1039	₪ 4,600
גבע בלטר	08/09/2015	6205/500,501	₪ 4,600
אמנון נזרי	26/05/2014	6186/75	₪ 4,460
אריה אריאל	18/06/2013	6186/350	₪ 5,500
אמנון נזרי	11/11/2010	6186/116	₪ 3,756

לאחר בחינת נתונים אלה, נתוני עסקאות ממס שבח לדירות ובחינת השווי שנקבע בשומות המבקשת והמשיבה הגעתי למסקנה כי השווי במועד הקובע הוא 4,000 ₪ למ"ר מבונה.

10.2.2 תחשיב השבחה

חלקה 55

שטח החלקה 448 מ"ר

מהות	שטח/יחידות
יחידות לפי צפיפות בתב"ע	9
שטח מחסן ליחידת דיור	6 מ"ר
מקדם מחסן בק"ק או מרתף	0.35
מקדם מחסן עיקרי בדירה	0.98
השבחה גולמית במ"ר מבונה	34.02
מקדם דחייה לשנת 2014 (6%)	0.63
השבחה במ"ר מבונה אקו'	21.34
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000
סה"כ השבחה	**₪ 85,378**
היטל השבחה ליום 3.3.2006	**₪ 42,689**

חלקה 438

שטח החלקה 417 מ"ר

מהות	שטח/יחידות
יחידות לפי צפיפות בתב"ע	8
שטח מחסן ליחידת דיור	6 מ"ר
מקדם מחסן בק"ק או מרתף	0.35
מקדם מחסן עיקרי בדירה	0.98
השבחה גולמית במ"ר מבונה	30.24
מקדם דחייה לשנת 2021 (6%)	0.44
השבחה במ"ר מבונה אקו'	13.38
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000
סה"כ השבחה	**₪ 53,501**
היטל השבחה ליום 3.3.2006	**₪ 26,750**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10.3 השבחה בגין תכנית רג/מק/1613

10.3.1 נתוני השוואה

להלן נתוני עסקאות ממערכת מידע נדל"ן של מס שבח:

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	קומה	סכום העסקה	שטח בנוי במ"ר	שווי למ"ר בנוי
1	30/11/2014	6186/467	פנקס 7	5	₪ 1,870,000	100	₪ 18,700
2	27/11/2014	6186/467	פנקס 7	7	₪ 2,140,000	115	₪ 18,609
3	7/10/2014	6186/467	פנקס 7	8	₪ 2,100,000	114	₪ 18,421
4	22/9/2014	6186/467	פנקס 7	7	₪ 1,926,903	96	₪ 20,072
5	22/9/2014	6186/467	פנקס 7	6	₪ 1,902,006	96	₪ 19,813
6	4/9/2014	6186/55	פנקס 12	4	₪ 2,114,999	125	₪ 16,920
7	31/8/2014	6186/55	פנקס 12	7	₪ 1,700,000	100	₪ 17,000

ניתוח[4] העסקאות המפורטות לעיל מצביע על שווי של 5,700 ₪ למ"ר מבונה במקרקעין שבנדון, נכון למועד הקובע לאישור תכנית רג/מק/1613.

10.3.2 תחשיב השבחה

מצב קודם

חלקה	שטח החלקה במ"ר	זכויות הבנייה	סה"כ מ"ר
55	448	השטח הבנוי בפועל על פי הבקשה להיתר	621.21
438	417	136%	567.12
סה"כ מצב קודם			**1,188.33**

מצב חדש

מהות	מגרש לפי תכנית רג/מק/1613	שטח המגרש במ"ר	זכויות הבנייה	מספר יחידות	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר מבונה אקו'
שטח עיקרי	1	865	146%		1	1,262.90
מחסן דירתי			6 מ"ר	3	0.98	17.64
סה"כ מצב חדש						**1,280.54**

השבחה

מהות	מבונה אקו'
מצב חדש	1,280.54
מצב קודם	1,188.33
השבחה במ"ר מבונה אקו'	92.21
שווי למ"ר מבונה אקו'	₪ 5,700
סה"כ השבחה בש"ח	**₪ 525,597**
היטל השבחה ליום 10.11.2014	**₪ 262,799**

[4] הובא בחשבון מע"מ בשיעור 18%, רווח יזמי בשיעור 20% ועלויות בנייה בסך 7,000 ₪ למ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן, ומימוש זכויות בהיתר, היא כדלקמן:

חלקה 55				
תכנית	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל השבחה**	**היטל השבחה לחלק יחסי 0.83**
רג/מק/340/ג'/11	19/02/01	אין השבחה		אין השבחה
רג/340/ג'/15	03/03/06	₪ 85,378	₪ 42,689	₪ 35,574

חלקה 438				
תכנית	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל השבחה**	**היטל השבחה לחלק יחסי 0.83**
רג/מק/340/ג'/11	19/02/01	₪ 22,709	₪ 11,355	₪ 9,462
רג/340/ג'/15	03/03/06	₪ 53,501	₪ 26,750	₪ 22,292

מגרש מספר 1 לפי תכנית רג/מק/1613			
תכנית	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל השבחה**
רג/מק/1613	10/11/14	₪ 525,597	₪ 262,799

הערה: בכל אחת מהחלקות, 55 ו-438 נרכשה דירה אחת לאחר המועדים הקובעים לתכניות רג/מק/340/ג'/11 ו- רג/340/ג'/15 ולכן החלק היחסי החייב בהיטל בכל חלקה הינו 5/6 בלבד. בגין תכנית רג/מק/1613 החיוב הוא מלא.

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה למועדים הקובעים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

נספח א'

תצהיר מטעם חברת בית וגג בדבר תאריכי רכישת הדירות על ידי הדיירים.

גוש 6186 חלקה 55 - פנקס 12 רמת גן

שם בעל הדירה	סגל	שרעבי	דגנייה	פלדמן	סבתו	זהבי
מספר תת חלקה בטאבו (אם יש)	1	2	3	4	5	6
כיצד קיבלתי את הדירה?	רכישה	רכישה	רכישה	רכישה	רכישה	רכישה
א. רכשתי אותה בתאריך	1970	1982	1996	1980	21/12/2006	1989
תמורת	38,500 לירות	$ 74,000	182,000$	2,400,000	155,000$	130,000$
ב. קיבלתי אותה בירושה מאת			הוא לא זוכר איזה מטבע			
תאריך פטירת המוריש						
בעת פטירתו, האם היתה למוריש דירה נוספת מלבד הדירה הנ"ל ?						
המוריש רכש את הדירה בתאריך						
ג. קיבלתי אותה במתנה בתאריך						
מיהו נותן המתנה						
מתי רכש נותן המתנה את הדירה						
האם מכרתי דירה או חלק מדירה אחרת בפטור ממס בארבע השנים האחרונות?	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם נתתי דירה או חלק מדירה במתנה בארבע השנים האחרונות?	לא	לא	לא	לא	לא	לא
אם כן – למי נתתי את המתנה? (ציין שם וקרבה משפחתית)						
הערות						

גוש 6186 חלקה 438 - פנקס 14 רמת גן

שם בעל הדירה	יקים	קורצוולד	חייתמן	עזר	לחמן	מיטלמן
מספר תת חלקה בטאבו (אם יש)	1	2	3	4	5	6
כיצד קיבלתי את הדירה?	רכישה	רכישה	רכישה	רכישה	רכישה	רכישה
א. רכשתי אותה בתאריך	אוק-07	1990	1985	2000	1971	1970
תמורת	$ 210,000	לא זוכרת	$ 87,000	$ 180,000	40,000 לירות	??
ב. קיבלתי אותה בירושה מאת						
תאריך פטירת המוריש						
בעת פטירתו, האם היתה למוריש דירה נוספת מלבד הדירה הנ"ל ?						
המוריש רכש את הדירה בתאריך						
ג. קיבלתי אותה במתנה בתאריך						
מיהו נותן המתנה						
מתי רכש נותן המתנה את הדירה						
האם מכרתי דירה או חלק מדירה אחרת בפטור ממס בארבע השנים האחרונות?	לא	לא	לא	לא	כן	לא
האם נתתי דירה או חלק מדירה במתנה בארבע השנים האחרונות?	לא	לא	לא	לא	לא	לא
אם כן – למי נתתי את המתנה? (ציין שם וקרבה משפחתית)						
הערות						

תצהיר :

אלו הנתונים שנמסרו לנו ע"י בעלי הדירות,
ועל פי נתונים אלו מוצעו הדיווחים למס שבח

חתימה:
צביקה רובינשטיין, ת.ז 034174250, בית וגג

אימות חתימה

אני מאמת את החתימ ה על מסמך זה כפי שמאמתים שטר לפי הוראות 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל - 1969.

אריאל מ. גיצלטר, עו"ד
מספר רשיון 37951

21.12.15
ת א ר י ך

ח ת י מ ה
חותמת (שם וכתובת)