דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 23 במאי 2024

מספר מינוי: 2200-2023

לכבוד

חב' צמרת המעגל בע"מ

ע"י מר יהודה זיסר, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב רמת גן

ע"י מר גדעון קרול, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 6127 חלקה 670

רח' המעג"ל 19

שכונת חשמונאים, רמת גן

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 27/09/2023 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות והקלות, כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת מימוש על דרך של בקשה להיתר בנייה מס' 2020000078.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	6127
חלקה	-	670
שטח רשום	-	500 מ"ר
סוג הנכס	-	חלקה עם בניין מגורים המיועד להריסה
כתובת	-	רח' המעג"ל 19, שכונת חשמונאים, רמת גן

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית/הקלות	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/מק/340/ג/6	12/06/1996
רג/340/ג/9	08/11/1996
רג/מק/340/ג/11	30/03/2001
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005
רג/340/ג/21	27/01/2006
רג/340/ג/15	03/03/2006
רג/מק/340/ג/21/א	14/08/2006
רג/מק/340/ג/2/3	20/08/2008
רג/מק/340/ג/33	31/03/2009
רג/340/ג/38	09/07/2010
הקלות	12/10/2021

5. **<u>דיון</u>**

ביום 10/03/2024 התקיים דיון משותף למינוי 2200-23 ולמינוי 2831-23, באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות: ה"ה גידי קרול ורונן שחר – שמאי המשיבה; ה"ה יהודה זיסר וארן חיון – שמאי המבקשת, ומאיה שיחור ממשרדי.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 13/03/2024.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר גדעון קרול, מיום 07/08/2023 (מס' 104480/23), על נספחיה; במסמך התגובה לשומת המבקשת, מיום 20/02/2024 (מס' 104480); בתכתובת מייל מיום 16/04/2024.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר יהודה זיסר, מיום 18/01/2023 (מס' רג/670/6127/1/2024), על נספחיה; בתכתובת מייל מיום 20/03/2024, על צרופותיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור עצמאי בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 17/05/2024.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה חלקה ועליה בניין מגורים, המיועד להריסה ובנייה מחדש, בן שלוש קומות, הכולל 6 יח"ד, והבנוי על חלקה 670 בגוש 6127, ברחוב המעג"ל 19, בשכונת החשמונאים, ברמת גן (להלן: "הנכס").

רחוב המעג"ל הינו רחוב פנימי, התחום בין רחוב ביאליק - מצפון, לבין רחוב ארלוזורוב – מדרום. החלקה ממוקמת בסמיכות וממזרח ל"גן שאול".

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.

החלקה הנדונה, בשטח רשום של 500 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז ופונה בחזיתה המערבית לחלקה 669 ומעברה לרחוב המעג"ל.

במועד הביקור, טרם החלו בעבודות הבנייה.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 21/06/2023, חלקה 670 בגוש 6127 הינה בשטח רשום של 500 מ"ר, וכוללת את חלקי הבעלות, כמפורט להלן:

תת-חלקה	קומה	שטח	בעלים	חלק ברכוש המשותף
1	ראשונה	54 מ"ר	ובר יהודה	54/402
2	ראשונה	52 מ"ר	גפן נורית ומקובר אליהו	52/402
3	שנייה	78 מ"ר	הניג פטר	78/402
4	שנייה	70 מ"ר	לפשיץ דוד לסלי	70/402
5	שלישית	78 מ"ר	קורקידי מרים	78/402
6	שלישית	70 מ"ר	בן דוד יאיר ונגל דליה	70/402

- רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 על כל תתי-החלקה לטובת צמרת המעגל בע"מ בגין תמ"א 38.

10. **המצב התכנוני**

9.1 **מצב קודם**

10.1.1. **תכנית רג/222** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1199 מיום 22/08/1965

מטרת התכנית הינה קביעת אזורי בנייה מעל קומת עמודים מפולשת.

בהתאם לתשריט התכנית, מסווגת החלקה הנדונה כ"אזור מגורים ג" בו יחולו הוראות הבנייה הבאות:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

אחוזי בנייה - 32% בקומות העליונות

מספר דירות מקסימלי למגרש - 9 דירות

מספר קומות - 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

שטח חדר המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל באחוזי הבנייה.

9.2 **מצב חדש**

10.1.2. **תכנית רג/340** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979

בהתאם לתשריט התכנית, מסווגת החלקה הנדונה כ"אזור מגורים ג" בו יחולו הוראות הבנייה הבאות:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

אחוזי בנייה - 32% בקומות העליונות

מרפסת לכל קומה - 11%

מספר דירות מקסימלי למגרש - 9 דירות

מספר דירות מקסימלי לקומה - 3 דירות

מספר קומות - 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

- הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בנייה של 1% בכל קומה, על חשבון שטח המרפסות באותה קומה.
- בקומת העמודים המפולשת לא ייבנה כל מבנה להוציא חדרי מדרגות, תאים לפחי אשפה ומתקני גז, בנסיגה של 4.0 מ' לפחות מקו חזית הבית הקדמית.

- נספחים: בשטח של עד 6 מ"ר ובגובה של 2.20 מ' (מידות פנימיות). כל הנספחים יהיו בתוך שטח הקומה המפולשת או מתחתה, לשביעות רצונו של המהנדס.

10.1.3. **תכנית רג/340/ג** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14/08/1980

מטרות התכנית הינן, בין היתר, קביעת אחוזי בנייה כוללים לשטח רצפות ומרפסות, סגירת מרפסות וקביעת מרתפים ושימושם.

באזור מגורים ג' תותרנה זכויות בנייה של 40% לקומה, הכוללות את שטחי המרפסות, ובסה"כ 120%.

בהתאם לסעיף 6 להוראות התכנית, לצורך קביעת שטח הבנייה המותר, אין לקחת בחשבון, בין היתר, את השטחים הבאים: עליות וחדרי יציאה לגג ושטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה.

הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית וזאת בהתאם לתנאים הבאים: סגירת המרפסות תותר ע"י חלונות הזזה או תריסים וכיוצא באלה, סגירת המרפסת תבוצע מחומרים עמידים בפני חלודה ואופן הסגירה, החומרים והעיצוב יהיו באישור מהנדס העיר.

מרפסות שירות- הוועדה המקומית לא תתיר הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות של 2.5 מ"ר ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ"ר ו-3 מ"ר ביחידה ששטחה למעלה מ-80 מ"ר.

חדרי יציאה לגג- יותר שטח לעליית הגג שלא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה האחרונה.

10.1.4. **תכנית רג/340/ג/1** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29/03/1985

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלהם אינה משמשת מגורים.

יתאפשר היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך הדירות העליונות בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר.

10.1.5. **תכנית רג/340/ג/3** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 מיום 08/10/1992

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

10.1.6. **תכנית רג/מק/340/ג/6** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4413 מיום 28/05/1996

בהתאם להוראות התכנית גודל מגרש מינימלי ייקבע לפי 450 מ"ר.

10.1.7. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/9</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24/10/1996</u>

הוועדה רשאית, באזורים בהם קיים בניין להריסה, לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית.

10.1.8. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/11</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4972 מיום 15/03/2001</u>

מטרות התכנית הינן כדלקמן:

- תוספת זכויות בנייה בשיעור של 16% משטח המגרש (6% לשיפור תנאי דיור, 5% להתקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת).
- מתן אפשרות לבניית חדרים על הגג או לחלופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות בנייה קיימות.
- ברחובות שרוחב הדרך עולה על 12 מ', לאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית המתאר.
- מתן אפשרות להעביר זכויות בנייה מקומה לקומה בהתאם לזכויות הקיימות.
- גובה המבנים על הגג יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בניין.
- תכנית זו ממצה את כל ההקלות הכמותיות.

10.1.9. **<u>תמ"א/38</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ותחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני התאריך 01/01/1980.

הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בנייה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

תותר תוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים כדלקמן: גובה קומה מפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, התוספת תכלול מרחב מוגן והתשתיות הקיימות של הבניין יועתקו.
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים כדלקמן: הקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, התוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק ותכניות לבנייה על גגות יחולו על גג הקומה הנוספת.
- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים כדלקמן: קווי הבניין של תכניות מאושרות מאפשרות את התוספת, השטח הכולל של האגף לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית, מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד והתוספת תכלול מרחב מוגן על פי חוק.

תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום מאפשרים את התוספת. על אף האמור תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- תוספת השטח תכלול מרחב מוגן על פי חוק.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

בהתאם לסעיף 23 לתכנית, אם שוכנע מוסד תכנון כי יש להתאים הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים של הישוב, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

10.1.10. **תכנית רג/מק/340/ג/1/11** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5402 מיום 31/05/2005
ניתן יהיה להעביר זכויות בנייה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

10.1.11. **תכנית רג/מק/340/ג/19** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5462 מיום 27/11/2005
מטרת התכנית, בין היתר, ביטול חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדרי המדרגות כשטח עיקרי.
ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב-1992, ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13(ב)(2) לתקנות הנ"ל, להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת המצוינים בתקנון רג/340/ג, סעיף 6 ב' המבוטל עפ"י תכנית זו.

10.1.12. **תכנית רג/340/ג/21** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מיום 12/01/2006
התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי של עד 40 מ"ר לדירה או 30% משטח הגג, לפי הקטן מביניהם. שטח חדר היציאה על הגג לא יעלה על 50% משטחה העיקרי של הדירה. 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.

10.1.13. **תכנית רג/340/ג/15** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495 מיום 16/02/2006
בהתאם להוראות התכנית ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר נטו, לכל יחידת דיור בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה.

10.1.14. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/21/א</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5561 מיום 30/07/2006
מטרת התכנית הינה ריכוז זכויות הבנייה בבניין על פי תכניות תקפות ומתן אפשרות להעברת שטחי בנייה עיקריים בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה ושטח דירת מדרון באזורים של בנייה רוויה.

10.1.15. **<u>תכנית רג/340/ג/1/3</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5629 מיום 15/02/2007
התכנית מאפשרת בניית קומות מרתף בקו בניין אפס על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף.

10.1.16. **<u>תמ"א/1/38/א</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007
מטרת התכנית הבהרת היחס בין זכויות הבנייה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבנייה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

10.1.17. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/2/3</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 05/08/2008
התכנית מאפשרת הגבהת קומת המרתף העליונה ל-4.0 מ' וגובה קומות המרתף התחתונות ל-3.5 מ'.

10.1.18. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/33</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5931 מיום 16/03/2009
התכנית מאפשרת הבלטת קו בניין קדמי ואחורי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה.

10.1.19. **<u>תמ"א/2/38</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010
התכנית קובעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, כך שייעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו.
התכנית כוללת הוראות לתוספת זכויות במבנה קיים בעל קומה מפולשת ומאפשרת סגירת הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת או אגף כמופיע בתכנית המקורית.

10.1.20. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/38</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6101 מיום 24/06/2010
מטרת התכנית הינה לקבוע יחס צפיפות של 9 יח"ד במגרש של 450 מ"ר באזור מגורים ג'. במקרה של חלק יח"ד העולה על 50%, יעוגל ליחידה שלמה.

10.1.21. **<u>תכנית רג/ 340/ג/30</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6140 מיום 07/10/2010
תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 ומטרתה מתן אפשרות לתוספת קומה בבניין בנוסף לזכויות הבנייה אותן רשאית הוועדה המקומית להתיר בכפוף לחיזוק מבנים.

תוספת קומות - תותר תוספת של קומה אחת למספר הקומות המאושר עפ"י תכנית בתוקף. תוספת זו הינה בנוסף לזכויות בנייה שהוועדה המקומית רשאית להתיר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.

תוספת זכויות - תותר תוספת זכויות בנייה בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבניין. תוספת זכויות הבנייה יכולה לשמש הן לבניית יח"ד חדשות, הן להרחבת יח"ד קיימות בבניין והן כשילוב ביניהן.

סגירת קומה מפולשת - תותר סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך מגורים וכן תוספת יח"ד ו/או מחסנים בבניין בקומה המפולשת.

10.1.22. **תמ"א/38/3** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012

התכנית מהווה שינוי לחלק מהוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, בין היתר בתחומים הבאים:

- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאי שהקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, כולל תוספת השטחים במבנה הקיים.
- הקמת קומה חלקית על הגג, בתנאי שהקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, תוספת הבנייה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, התוספת תכלול מרחב מוגן, ותוספת זכויות הבנייה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או בכפוף לשקול דעת הוועדה המקומית.

10.1.23. **תכנית 506-0197871** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7209 מיום 21/02/2016 ובעיתונים מיום 26/02/2016

בהתאם להוראות התכנית, תכנית רג/340/ג/30 תישאר בתוקף עד לאישורה של תכנית רג/מק/340/ג/53.

10.1.24. **תמ"א/38/3/א** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016

התכנית מהווה שינוי לתכנית חיזוק המבנים מפני רעידות אדמה בדרך של הריסה ובנייה מחדש. בהתאם להוראות התכנית, השטח הכולל לבנייה שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא:

- תוספת שטח בנייה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין.
- תוספת שטח בנייה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן קומה אחת. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן שתי קומות. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן שלוש קומות. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן ארבע קומות.

קומה בתת-הקרקע, קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית וקומה מפולשת לא תובאנה במניין הקומות הקיימות.

- תוספת שטחי בנייה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בנייה לצורך מרחב מוגן דירתי.
- תוספת שטחי בנייה בתת-הקרקע למטרות שירות.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. ביום 14/05/1959 הופק היתר בנייה מס׳ 5113[1] להקמת בניין הכולל 6 יח״ד, בשטח כללי של 441.14 מ״ר, בהתאם לתכנית מאושרת מס׳ 14309.

11.2. ביום 03/12/1961 הופק היתר בנייה מס׳ 6247 לסגירת מרפסת בקומה ב׳, בשטח של 2.85 מ״ר[2].

11.3. ביום 12/10/2021 אושרה בקשה להיתר בנייה מס׳ 202000078 בישיבת ועדת משנה מס׳ 2021022 להריסת בניין בן 3 קומות ובו 6 יח״ד והקמת בניין חדש בן 7 קומות ברוטו (5 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע), סה״כ 18 דירות, ומעל 2 מרתפי חניה משותפים עם חלקה 671, שברחוב המעג״ל 19א׳, שיכלול 18 מקומות חניה (תקן 1:1) עבור בניין זה. קומת הפנטהאוז לא תעלה על 75% תכסית מקומה שמתחתיה.

- להלן שטחי הבנייה המבוקשים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

קומה	שטחים עיקריים במ״ר				שטחי שירות במ״ר							סה״כ הבניין במ״ר
	מגורים	מרפסת	ממ״ד	סה״כ במ״ר	ממ״ד שטח רצפה	ממ״ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ושירות	חדרי שירות משות׳	חניה	אחסנה	סה״כ במ״ר
	מוצע	מוצע	מוצע									
מרתף 2							28.52	8	26.19	410.53	23.17	496.41
מרתף 1							22.3	9.37		439.37	13.79	484.83
קרקע	48.33	16.79	7.13	72.25	9	3.45	74.92	23.73	15.83			126.93
1	216.57	13.61	5.77	235.95	27	9.35	34.73					71.08
2	214.78	13.61	5.80	234.19	27	9.26	28.82					65.08
3	216.90	13.61	5.80	236.31	27	9.26	26.87					63.13
4	224.35	13.61	5.77	243.73	27	9.4	26.87					63.27
5	216.62	13.61	5.77	236.00	27	9.39	34.61					71.00
6	189.05		3.85	192.90	9	2.7	24.95					36.65
גג							13.97					13.97

[1] היתר הבנייה לא סרוק באתר הוועדה, אך אוזכר בדרפט הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי דנן.
[2] היתר הבנייה לא סרוק באתר הוועדה, אך אוזכר בדרפט הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי דנן.

קומה	שטחים עיקריים במ"ר				שטחי שירות במ"ר							סה"כ הבניין במ"ר
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ במ"ר	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ושירות	חדרי שירות משות'	חניה	אחסנה	סה"כ במ"ר
	מוצע	מוצע	מוצע									
מעל הקרקע	1,326.60	84.84	39.89	1,451.33	153	52.81	265.74	23.73	15.83			511.11	1,962.44
מתחת לקרקע							50.82	17.37	26.19	849.90		981.24	981.24
סה"כ המבנה	1,326.60	84.84	39.89	1,451.33	153	52.81	316.56	41.10	42.02	849.90	36.96	1,492.35	2,943.68

- <u>במסגרת הבקשה להיתר בנייה פורסמו הקלות לפי סעיף 149 וניתנה אליהן התייחסות הוועדה, כדלקמן:</u>

- תוספת 1 קומות מרתף חניה מעבר למרתף חניה מותר בתכנית 340/4/3, סה"כ 2 קומות מרתף לשם עמידה בתקן חניה לפי תקנות סטיה ניכרת סעיף 2 – אושרה לצורך עמידה בתקן חניה.
- הגבהת גובה מרתף עליון לכ-4.50 מ' מעבר לקבוע בתכנית 340/4/3 לעמידה בתקן חניה – אושרה לצורך עמידה בתקן חניה.
- הקמת חניון משותף בין חלקות 670 ו-671 (כניסה דרך חלקה 670) – אושרה לשם תכנון מיטבי של החניון והקטנת מעבר רכבים מהמדרכה.
- בנייה בקו בניין אחורי מזרחי 0 בקיר משותף עם חלקה 671 – אושרה לשם תכנון מיטבי ובהתאם להמלצת אגף התכנון.
- ביטול מרפסות שירות בדירות דרום מערביות עקב קיום תחליף נאות בדירה – אושרה לשם תכנון מיטבי בתוך הדירות.

- <u>במסגרת הבקשה להיתר בנייה פורסמו הודעות לפי סעיף 127 וניתנה אליהן התייחסות הוועדה, כדלקמן:</u>

- בנייה בקווי בניין צידיים צפון ודרום 3 מ' לפי תמ"א 3/38 חיזוק נגד רעידות אדמה – אושר. תואם מדיניות הוועדה לתמ"א 38.
- בנייה בקו בניין קדמי לרחוב המעג"ל 2 מ' לפי תמ"א 3/38 חיזוק נגד רעידות אדמה – אושר. תואם מדיניות הוועדה לתמ"א 38.
- סגירת קומת עמודים מפולשת לפי תמ"א 3/38 חיזוק נגד רעידות אדמה – אושר. תואם מדיניות הוועדה לתמ"א 38.
- תוספת שתיים וחצי קומות מורחבות על שטחיהן לפי תמ"א 3/38 חיזוק נגד רעידות אדמה – אושר. תואם מדיניות הוועדה לתמ"א 38.

- תוספת זכויות בנייה ויח"ד לפי תמ"א 3/38 חיזוק נגד רעידות אדמה – אושר, בכפוף לחישוב הזכויות ואישור הוועדה.

11.4. ביום 11/05/2022 הובאה בקשה להיתר בנייה מס' 202000078 לדיון נוסף תוך שהוחלט להשאיר על כנה את החלטת ועדה מ' 2021022, מיום 12/10/2021, על כנה, למעט סעיף 1 שישתנה ל-17 יח"ד מאושרות.

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כ"א מהתכניות המפורטות בסעיף 13 להלן וכן למועד אישורן של ההקלות, קרי – 12/10/2021.

12.2. המימוש הינו במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 202000078, הכוללת הקלות.

12.3. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בגין אישור תכנית רג/מק/340/ג/19 וההקלות, וכן בנוגע לגובה ההשבחה בגין אישור תכניות רג/מק/340/ג/11 ו-רג/מק/340/ג/38.

12.4. בנוגע ליתר התכניות, לרבות תכניות רג/340 ו-רג/340/ג', קיימת הסכמה בין הצדדים לפיה תכניות אלו אינן משביחות את הנכס הנדון. לאחר שבחנתי את זכויות הבנייה עפ"י נתוני התכנון כפי שפורטו לעיל ומאפייני הנכס, לרבות היקף הבנוי בפועל עפ"י היתר בנייה, אימצתי את הסכמתם זו.

12.5. אימצתי את הסכמת הצדדים כי אין חבות בהיטל השבחה בגין תכניות לתוספת חדרים על הגג (רג/340/ג/1, רג/340/ג/21), בהתאם להוראות תיקון 96 לחוק, בגין זכויות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה ובגין זכויות בנייה החופפות להוראות תמ"א 38 על תיקוניה בתכנית רג/340/ג/30.

12.6. במסגרת הבקשה להיתר בנייה, נשוא הכרעתי זו, לא היה מימוש של זכויות מכוחן של תכניות רג/מק/340/ג/9, רג/מק/340/ג/15 ו-רג/340/ג/33, ולפיכך לא נבחנה בגינן השבחה.

12.7. מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי ההקלה להגבהת קומת המרתף מגולמת בהשבחה לתוספת קומת מרתף 2-, אשר נבחנה בנפרד.

<u>החלק היחסי לחיוב בהיטל השבחה</u>

12.8. הצדדים חלוקים בנוגע לחלק היחסי לחיוב בהיטל השבחה בגין תכניות רג/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19 ו- רג/מק/340/ג/38. שמאי המבקשת טען כי החלק היחסי לחיוב בגין תכנית רג/340/ג/11 הינו בשיעור של 69.15% ואילו בגין תכנית רג/מק/340/ג/38 הינו בשיעור של 82.59%. לשיטת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין תכנית רג/מק/340/ג/19 ולכן לא נכללה התייחסות לשיעור החיוב. מאידך, שמאי המשיבה טען כי החלק לחיוב הינו בשיעור מלא של 100%.

12.9. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- בהתאם לדיווחים המופיעים באתר רשות המיסים תוך הצלבה עם הרישום בנסח, בתת-חלקה 4 נערך מימוש במכר, בתאריך 28/01/2016.
- בתת-חלקה 3 נערך מימוש במכר של רבע מהזכויות בתאריך 18/03/1999.
- בהתאם לנסח המקוון (ללא הופעה של דיווח תואם באתר רשות המסים) היה מימוש במכר של תת-חלקה 2 בשנת 2002.
- להלן חלקיות המימוש בהתייחס לדיווחים הנ"ל ובהתייחס לחלק ברכוש המשותף של כל תת-חלקה:

תאריך / שנה	מספר תת- חלקה שנערך מימוש במכר	חלק שנמכר מתוך התת- חלקה	חלק ברכוש המשותף של התת-חלקה	סה"כ החלק שנמכר במועד
18/03/1999	3	0.25	19.40%	4.85%
2002	2	1.00	13.43%	13.43%
28/01/2016	4	1.00	17.41%	17.41%

12.10. להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- המימוש בתת-חלקה 3 אינו רלוונטי וזאת מאחר ובשומת המשיבה התכנית הראשונה לחישוב ההשבחה הינה תכנית רג/340/ג/11 שאושרה בשנת 2001 והמימוש של תת-חלקה 3 הינו מוקדם יותר.
- לגבי תת-חלקה 2, בהתאם לפסק דין "נוה בנין", הרישום בלשכת רישום המקרקעין אינו קובע את מועד המימוש, אלא רק מועד החוזה בפועל. כאמור בשומת המבקשת, אין דיווח של העסקה ברשות המיסים, ולכן ניתן לומר שלא התבצע מימוש והרישום בטאבו אינו מעיד על מימוש בתאריך הרישום.
- לגבי תת-חלקה 4, בהתאם לנסח הרישום "העסקה" שבוצעה הינה מכר ללא תמורה. בהתאם לתוספת השלישית, מכר ללא תמורה מאדם לקרובו אינו מהווה מימוש, ולכן אין להתבסס על דיווח העסקה לרשות המיסים כאל מימוש המחייב תשלום היטל השבחה כל עוד לא הוצגו מסמכים אחרים מהם ניתן ללמוד כי התבצע מימוש המחייב בהיטל השבחה.
- שמאי המשיבה טען כי מאחר ולא הוכח ע"י שמאי המבקשת כי היו מימושים קודמים, יש לקבוע את שיעור המימוש על 100% לכל התכניות.

<u>הכרעה</u>

12.11. בחנתי את טיעוני הצדדים, דיווחי חלק מהעסקאות לרשות המיסים ופרטי נסח הרישום של החלקה הנדונה, ולהלן התייחסותי לכ"א מתתי-החלקה אליהן הפנה שמאי המבקשת, בנפרד.

12.12. תת-חלקה 3 – אפתח ואומר כי לא נמצא דיווח על העסקה הנדונה באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים. יחד עם זאת, מעיון בנסח הרישום עולה, כי נרשמה פעולה עפ"י שטר מכר בשנת 1999. עסקינן במועד רישום הקודם למועד הקובע בגין התכנית הראשונה בגינה נבחנה השבחה, קרי – תכנית רג/340/ג/11, מיום 30/03/2001. בנסיבות כאמור, אין למימוש זה כל השפעה על החלק היחסי לחיוב בהיטל השבחה בגין התכניות נשוא הכרעתי זו.

12.13. תת-חלקה 4 – בהתאם לנסח הרישום עולה כי בתת-חלקה 4 נרשמה בשנת 2019 פעולה של מכר ללא תמורה. סעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית קובע כי העברה ללא תמורה מאדם לקרובו אינה מהווה "מימוש זכויות" ומשכך במועד העסקה לא נבחנה החבות בהיטל השבחה בגין התכניות הרלוונטיות. בהקשר זה, יש להדגיש כי סעיף 125(א) לחוק המקרקעין קובע שרישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים מהווה ראיה חותכת לתוכנו. בנסיבות כאמור, ומקום בו לא הוצג ע"י שמאי המבקשת הסכם המכר הרלוונטי, לא נותר אלא להסתמך על הרשום בנסח.

12.14. תת-חלקה 2 – בהתאם לנסח הרישום, נרשמה בתת-חלקה 2 פעולה של מכר בשנת 2002. אולם, מבדיקה באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים לא אותר דיווח על עסקה כלשהי בתת-חלקה 2.

12.15. בהקשר זה חשוב להדגיש, כי בניגוד לנטען ע"י שמאי המבקשת, מועד רישום הפעולה בלשכת רישום המקרקעין אינו מהווה את מועד המימוש עפ"י חוק התו"ב (ראו: ע"א 1321/02 **נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הועדה לבניה למגורים ולתעשיה, מחוז מרכז**, פורסם בנבו, מיום 26/05/2003).

12.16. במציאות בה פער של זמנים בין מועד ביצוע העסקה בפועל למועד רישומה בספרי רישום המקרקעין אינו שכיח, ישנו קושי ראייתי להתבסס אך ורק על מועד רישום הפעולה כפי שמופיעה בנסח הרישום לצורך הוכחת בעלות במועד קובע.

12.17. לאור האמור לעיל, בהיעדר נתונים קונקרטיים בנוגע למצבת הזכויות בנכס במועדים הקובעים, ועל הצד הזהיר, תיבחן על ידי ההשבחה בגין התכניות הרלוונטיות להכרעתי, במלואה.

12.18. יובהר כי ככל שיוצגו בפני עיריית רמת גן אסמכתאות כנדרש בנוגע למצבת הזכויות בכ"א מהמועדים הקובעים, יעודכן החלק היחסי לחיוב בהיטל השבחה בהתאם.

<u>בחינת ההשבחה בהתחשב בפטור בגין זכויות מכוח תמ"א 38</u>

12.19. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת בסוגיה זו:

- סה"כ שטחי בנייה אשר אושרו במסגרת תכנית הבקשה להיתר שבנדון הינם 1,451.33 מ"ר.
- במסגרת החלטת הוועדה אושרו הרחבות של שש דירות הקיימות בהיתר, השלמת קומת עמודים קיימת, תוספת 2 קומות טיפוסיות מורחבות וחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל דירה מתחת לקומת הגג (בהחלטת הוועדה נרשם 80 מ"ר בגין שתי יח"ד מתחת לקומת הגג, אולם בקומה שמתחת לקומת הגג שלוש יח"ד דירות מס' 14, 15, 16 בהתאם לתכנית הבקשה להיתר).
- בהתאם להחלטת הוועדה סה"כ שטח דירתי קיים בבניין בהתאם להיתרי הבנייה הינו 590.63 מ"ר. היקף הפטור הינו 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, הרחבת דירות קיימות והשלמת קומת העמודים. להלן חישוב שטחי הבנייה שיש לחייב בגין בהיטל השבחה לאור הניצול והיקף הפטור:

סה"כ ניצול שטח עיקרי בתכנית בקשה להיתר	**1,451.33**
תוספת שטח להרחבת 6 דירות מכח תמ"א 38	78.00
תוספת שטח לסגירת קומת עמודים לפי החלטת ועדה	132.02
שטח קומה טיפוסית מורחבת לפי החלטת ועדה	250.29
סה"כ תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	625.73
סה"כ שטחים מכח תמ"א 38 הפטורים מהיטל השבחה	**835.75**
סה"כ ניצול שטח עיקרי מכח תב"ע לצורך בחינת השבחה	**615.59**
סה"כ שטח דירתי שנוצל במסגרת היתרים קיימים בהתאם לתכנית היתר	590.63
סה"כ יתרה לחיוב מכוח תב"ע	**24.95**

- שמאי המבקשת טען כי שומת המשיבה נערכה בהתייחס לרישיון בנייה מס' 5113, מיום 14/05/1959, להקמת הבניין שבנדון, אולם רישיון בנייה זה לא אותר על ידו. מאידך, אותרה בתיק הבניין הסרוק של הנכס תכנית היתר מאוחרת יותר מס' 14565 חתומה, מיום 22/06/1959, לפיה אושרו שינויים ותוספות בנייה בבניין הנדון. בהתייחס לתכנית המאוחרת לשינויים ותוספות הבנייה, הנכס הנדון בבינוי נרחב של כ-590.63 מ"ר, יותר מכפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה ויש כמובן להביא שטחי בנייה אלה במסגרת התחשיב.

- שמאי המבקשת טען כי מאחר ומדובר במימוש בדרך של היתר להריסה ובנייה חדשה מכוח תמ"א 38 ומאחר והבניין הנדון בנוי בשלוש קומות (קומת העמודים בשטח של יותר מ-50% משטח קומה טיפוסית מורחבת), לבניין מותרת תוספת של 3 קומות מכוח תיקון 3א לתמ"א 38. בהתאם לכך, יש לחייב בגין שטחי הבנייה שמעל ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות לפי שיעור תשלום של 25% מההשבחה וזאת בהתאם לסעיף 19(ב) (10)(א) לתוספת השלישית לחוק.

12.20. להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה בסוגיה זו:

- שמאי המשיבה חלק על עמדת שמאי המבקשת לפיה יש להביא בחשבון תוספת זכויות בנייה של 2.5 קומות מכוח תמ"א 38.
- כמפורט בדרפט של הוועדה המקומית, אושרה לבניין הנדון תוספת של 2 קומות בלבד מכח תמ"א 38. שמאי המשיבה הפנה להוראות סעיף 21 בהוראות תמ"א 3/38א', שם נקבע כי הוועדה המקומית רשאית לתת היתר, אך אינה חייבת, ויש בסמכותה לקבוע כי לא יינתנו כל תוספות הבנייה שנקבעו בתמ"א 38.
- בתיקון 3א' הורחבה הסמכות של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר.
- כמפורט בדרפט, בסביבה חסרים שטחי ציבור ושצ"פים, ולכן יש סיבה מוצדקת לאי מתן כל תוספת הזכויות שנקבעו בתמ"א.
- שמאי המשיבה טען שבפסיקה נקבע כי זכויות תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ויש לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב לקבוע אילו זכויות יינתנו מכוח התמ"א. זאת גם אחת הסיבות שלא מחייבים בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 במימוש במכר (הזכויות אינן מוקנות וגם אין ודאות אילו זכויות יאושרו מכוח התמ"א ע"י הוועדה המקומית).
- לאור האמור, טען שמאי המשיבה כי יש לדחות את טענת שמאי המבקשת שתוספת הזכויות מכוח תמ"א 38 הינה של 2.5 קומות בנכס הנדון, אלא רק 2 קומות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

<u>הכרעה</u>

12.21. בין הצדדים ישנה מחלוקת בנוגע לשטח הנותר לחיוב בהיטל השבחה בנכס הנדון, במסגרת המימוש המבוקש, לאור הוראות תמ"א 38, על תיקוניה, וסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק. עיקר המחלוקת מתמקד בשתי סוגיות עיקריות: האחת – שטח הנכס הבנוי בהיתר לצורך קיזוז. השנייה – האם הותרה תוספת של 2 קומות מורחבות, לשיטת שמאי המשיבה, או 2.5 קומות מורחבות, לשיטת שמאי המבקשת. אדון בכ"א מהסוגיות לגופה.

12.22. **השטח הבנוי בהיתר** – הצדדים חלוקים בנוגע לשטח הבנוי בנכס לצורך קיזוז. שמאי המשיבה טען לשטח בנוי של 575 מ"ר, בהתבסס על היתר מס' 5113, מיום 14/05/1959. מאידך, שמאי

המבקשת טען לשטח בנוי של 590.63 מ״ר, בהתבסס על תכנית שינויים מס׳ 14565, מיום 22/06/1959.

12.23. מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון, עולה כי הונפק רישיון בנייה מס׳ 5113 להקמת הבניין. כמו כן, נמצאה תכנית שינויים חתומה מס׳ 14565, לתוספת שטח עיקרי, אולם אין אסמכתא להנפקת היתר בנייה בגינה.

12.24. במסגרת הדרפט שנערך ע״י מחלקת הרישוי בקשר עם הבקשה להיתר נשוא הכרעתי צוינו שני היתרי בנייה בלבד: היתר בנייה מס׳ 5113, מיום 14/05/1959, להקמת הבניין, וכן היתר בנייה מס׳ 6247 לסגירת מרפסת בקומה ב׳. בהתאם לנתוני הרישוי לעיל, נערך ע״י מחלקת הרישוי חישוב שטח עיקרי מותר המבוסס על תכנית רג/340/ג/30, המהווה את מדיניות הוועדה למימוש תמ״א 38 בבקשות שהוגשו טרם התכלותה.

12.25. מהתחשיב שהוצג בדרפט התקבל כי שטח קומת הקרקע בבניין הקיים, אשר הובא אף בחשבון לצורך חישוב תוספת השטח בקומת הקרקע לפי תמ״א 38, הינו 142.27 מ״ר. כמו כן, התקבל כי שטח קומה טיפוסית קיימת (קומות א׳ ו-ב׳ בבניין), אשר היווה בסיס לחישוב שטח קומה מורחבת לפי תמ״א 38, הינו 224.29 מ״ר לכל קומה.

12.26. בהתחשב כי התחשיבים המוצגים בדרפט מבוססים על נתוני רישוי מאושרים המצויים בפני מחלקת הרישוי ובהינתן כי הצדדים לא התנגדו לאופן ביצוע התחשיב ע״י מחלקת הרישוי והנתונים אשר היוו לבסיס לו, אני מאמצת את השטח הבנוי בנכס, כעולה מן הדרפט.

12.27. לאור האמור לעיל, השטח הבנוי של הנכס לצורך חישוב שטחי הבנייה לחיוב בהיטל השבחה, לאור הוראות תמ״א 38, הינו 590.85 מ״ר (142.27 מ״ר בק״ק + 224.29 מ״ר בק״א + 224.29 מ״ר בק״ב).

12.28. **תוספת קומות מורחבות** – הצדדים חלוקים בנוגע למספר הקומות המורחבות אשר הותרו בנכס הנדון, האם 2 קומות בלבד בתוספת זכויות לחדרים על הגג, לשיטת שמאי המשיבה, או שמא 2.5 קומות לשיטת שמאי המבקשת.

12.29. לאחר שבחנתי את הבקשה להיתר בנייה, ההקלות אשר פורסמו במסגרתה, לרבות ההודעות לפי סעיף 27, לצד החלטת הוועדה המקומית בבקשה הנדונה, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת, כפי שיבואר להלן.

12.30. במסגרת הבקשה להיתר בנייה פורסמו הודעות לפי סעיף 27, אשר כללו 5 סעיפים, כאשר בסעיף 4 התבקש כדלקמן:

״**<u>תוספת שתיים וחצי קומות</u> מורחבות על שטחיהן - תמ״א 38 – 3 - חיזוק נגד רעידות אדמה.**״ (ההדגשה אינה במקור, ד.ש). בישיבת ועדת משנה מס׳ 2021022, מיום 12/10/2021, נדונו ההקלות וההודעות, תוך שנקבע לגבי הסעיף לעיל: ״**<u>לאשר</u>. תואם מדיניות הוועדה לתמ״א 38.**״

(ההדגשה אינה במקור, ד.ש).

12.31. בהחלטת ועדת המשנה, מיום 12/10/2021, אושרה במסגרת הבקשה להיתר הנדונה, הקמת בניין חדש בבינוי של **"חמש קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל ק.קרקע (סה"כ 7 קומות ברוטו) ומעל 2 מרתפי חנייה משותפים עם חלקה 671, שברחוב המעג"ל 19א', שיכלול 18 מקומות חנייה (תקן 1:1) עבור בניין זה"** (ההדגשה אינה במקור, ד.ש).

12.32. מן האמור לעיל עולה כי אושרה תוספת ברורה של 2.5 קומות מכוח הוראות תמ"א 38 תיקון 3א' ולא תוספת של 2 קומות + קומה חלקית לפי תכנית הגגות העירונית, כמוצע ע"י שמאי המשיבה. חיזוק למסקנתי האמורה, מצאתי בהחלטת ועדת המשנה מיום 22/06/2021, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 202000080, בחלקה הצמודה, חלקה 671, ברח' המעג"ל 19א', עמה נבנה הפרויקט הנדון בקיר משותף וחניון משותף.

12.33. במסגרת הבקשה להיתר בנייה בחלקה הצמודה פורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק לתוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38 תיקון 3א', אולם זו אושרה חלקית, תוך שנקבע: "**זכויות הבניה בבקשה זו ניתנות מכוח תכניות מפורטות. סעיף 13(ד) להוראות תמ"א 38 קובע: 'נותרו זכויות בניה כאמור בפסקה (א) לא ניתן יהיה לאשר תוספות בניה מכוח התמ"א, אלא בהתאם לפסקאות (א) (ב)'. תאושר תוספת *2 קומות* בהקלה לשם מימוש הזכויות המאושרות בתב"ע, אך ללא תוספת שטחים מכוח תמ"א 38.**

12.34. בהחלטת ועדת המשנה, מיום 22/06/2021, בחלקה הצמודה אושרה במסגרת הבקשה להיתר דשם, בנייה מעל מבנה לשימור, כדלקמן: "**6.5 קומות ברוטו (4 קומות מתכנית רג/340/ג, 2 קומות בהקלה, קומת גג חלקית מתכנית רג/340/ג/21)**" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש). ובמילים אחרות, כשרצתה ועדת המשנה לציין תוספת בנייה מכוח תכנית הגגות רג/340/ג/21, ציינה זו במפורש.

12.35. מן המקובץ לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי, התבקשה ואושרה תוספת מפורשת של 2.5 קומות מורחבות במסגרת הוראות תמ"א 38 תיקון 3א'.

12.36. **תוספת שטחי הבנייה בתכניות החייבת בהיטל השבחה** - בהתאם להלכה שנפסקה בעת"מ 46076-12-16 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית - מחוז תל-אביב ואקו סיטי אס אל יזמות בניה בע"מ**, פורסם בנבו, מיום 06/05/2019 (להלן: "פס"ד אקו סיטי"), עולה כי במסלול הריסה ובנייה, זכויות הבנייה הינן מצטברות וכי תחילה נצבעות הזכויות מכוח התמ"א ולאחר מכן הזכויות מכח התכניות החלות, כפי שנקבע ע"י בהמ"ש להלן:

"מעבר לכך, סעיף 14א'1א מציין על פי נוסחו כי מקום בו נותרו זכויות בניה שטרם מומשו, "יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12, 14 או ס"ק (א)

לפי העניין". <u>במילים אחרות, ניתן להבין כי במסלול ההריסה והבניה הזכויות הינן זכויות מצטברות מכוח התכניות החלות בנוסף לזכויות התמ"א וראשית נצבעות מכוח התמ"א, ורק לאחר מכן נוספות עליהן זכויות מכוח התכניות הקיימות על המקרקעין, ובהן זכויות שטרם מומשו כאמור.</u>" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש).

12.37. בהוראותיה של תמ"א 38 תיקון 3א', המתייחסת לחישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 13/12/2016, נקבע, בין היתר, כלהלן:

"1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:

א. ...

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות;

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות;

ד. ...

3. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתבנה.

5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 9 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש."

12.38. לאור המקובץ לעיל, לרבות הכרעותיי בסעיפים 12.27 ו-12.35 לעיל, להלן תחשיב שטחי הבנייה לחיוב במסגרת התכניות המקומיות ובהתחשב בפטור מכוח הוראות תמ"א 38:

חישוב שטח פטור מהיטל השבחה בהתאם לתמ"א 38	
מהות	**שטח**
שטח קומה מורחבת:	
שטח בשיעור 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	625.73 מ"ר [4]
שטח הרחבה בגין כל יח"ד קיימת	78.00 מ"ר [5]

[3] 250.29 מ"ר = (13 מ"ר x 2) + 224.29 מ"ר שטח קומה טיפוסית
[4] 625.73 = 2.5 קומות x 250.29 מ"ר
[5] 78 מ"ר = 13 מ"ר x 6 יח"ד

חישוב שטח פטור מהיטל השבחה בהתאם לתמ"א 38	
שטח השלמת קומת הקרקע לקומה מורחבת	132.02 מ"ר [6]
שטח פטור מהיטל השבחה בהתאם לתמ"א 38 לבניין	**835.75 מ"ר**

חישוב שטח חייב בהיטל השבחה	
מהות	**שטח**
סה"כ שטח עיקרי בתכנית ההיתר	1,451.33 מ"ר
שטח פטור מהיטל השבחה בהתאם לתמ"א 38 לקיזוז	835.75 מ"ר
שטח בנוי עפ"י היתר לקיזוז	590.85 מ"ר
סה"כ שטח לחיוב	**24.73 מ"ר**

<u>תכנית רג/מק/340/ג/11 - מועד קובע 30/03/2001</u>

12.39. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- תכנית רג/340/ג/11 אפשרה תוספת זכויות בנייה עד שיעור של 136% משטח החלקה.
- שטח הבניין הקיים מהווה 115% משטח החלקה, ולכן ההשבחה נבחנה בגין תוספת זכויות בנייה בשיעור של 21%.
- הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, לתקופה של 15 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה, לפי מקדם 0.417.
- **ערכי שווי** - שמאי המשיבה טען לשווי של 3,900 ₪ למ"ר מבונה, בהתחשב במיקום הנכס, והתבסס על נתוני השוואה כמפורט להלן:

כתובת	שווי
חורגין 39	$ 980
סנהדרין 14	$ 1,000
חברון 3	$ 1,000
הבנים 17	₪ 3,900
רד"ק 9	₪ 3,909

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שטח החלקה	500 מ"ר
תוספת זכויות בנייה	21%
מקדם דחייה עד לתום חיים כלכליים	0.417
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,900
השבחה	₪ 170,760

[6] 132.02 = 142.27 מ"ר (שטח ק.ק) – 274.29 מ"ר (שטח קומה מורחבת בתוספת ממ"ד ו-13 מ"ר חיזוק לכל יח"ד)

12.40. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- ההשבחה נבחנה בגין תוספת שטח בנייה של 24.95 מ״ר.

שמאי המשיבה הגיב כי הינו חולק על טיעון שמאי המבקשת לפיו השטח הבנוי בהיתר הינו 590.63 מ״ר. נטען כי שמאי המבקשת הביא בחשבון שבהיתר האחרון שניתן אושרה תוספת בנייה, ובנוסף הובאו בחשבון גם שטחי המרפסות. אולם ההיתר האחרון שניתן הינו לסגירת חלק מהמרפסות הקיימות והוא לא ניתן לתוספת בנייה של שטח עיקרי נוסף, כפי שמצוין גם בדרפט. כמו כן, חלק שמאי המשיבה גם על שטח המרפסות שהובאו בחשבון ע״י שמאי המבקשת וטען כי שטח המרפסות בקומות א׳ ו- ב׳ הינו 51 מ״ר בקומה ולא 65 מ״ר.

- הובא בחשבון כי אורך החיים הכלכליים של הבניין הנדון הינו 60 שנים ממועד הקמתו. לפיכך, הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 19 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה, לפי מקדם 0.3305.

שמאי המשיבה הגיב כי הנכס הנדון הוקם בשנת 1959 ובמועד הקובע גילו הוא 42 שנים. שמאי המשיבה הפנה בתמיכה להכרעת הח״מ ברח׳ חביבה רייך 14 לעניין תקופת הדחייה בגין התכנית דנן וטען כי תקופת הדחייה צריכה להיות קטנה יותר מ-16 שנים.

- שמאי המבקשת טען לחיוב יחסי בהיטל השבחה בשיעור של 69.15%.

- בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון היטל השבחה בשיעור של 25% בלבד, וזאת בגין שטחי בנייה מעל 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית.

שמאי המשיבה הגיב כי טענת שמאי המבקשת שגויה מיסודה. המשיבה לא אישרה תוספת של 2.5 קומות וכל שכן שלא אישרה יותר מ-2.5 קומות. היטל השבחה בשיעור של 25% הינו רק במקרה שאושרה תוספת קומות של מעל 2.5 קומות מכח תמ״א 38, וזה אינו המקרה הנדון. כמפורט בדרפט, נוצלו כל הזכויות של תכנית רג/340/ג/11 ויש לחייב עליהן במלואן עם היטל השבחה בשיעור של 50%, וזאת מאחר והן אינן זכויות ״עודפות״ העולות על 2.5 קומות מכח תמ״א 38.

- **ערכי שווי** - שמאי המשיבה טען לשווי של 900 $ למ״ר מבונה, בהתבסס על הכרעות של שמאים מכריעים בגוש 6127, כמפורט להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה בהחלטה	חלקה כיום	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אבישי זיו	6127	225	983	בן יוסף 7	₪ 3,909
מנחם מלוכנא	6127	161	959	מעלה הצופים 27	₪ 3,498
גבע בלטר	6127	318,319		ז׳בוטינסקי 70,72	₪ 3,704
רינת וויס רביב	6127	558		הרב חבה אליהו 5	₪ 3,900

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

שטח בנייה לחיוב	24.95
מושע ודחייה עד תום תקופת החיים של הבניין 19 שנים שיעור היוון 6%	0.3305
שווי מ״ר מבונה	$ 900
שע״ח	₪ 4.115
השבחה	₪ 30,546
היטל השבחה 25%	₪ 7,637
בהתייחס לחלקיות החיוב בשל מימוש במכר - 69.15% לחיוב	₪ 5,281

<u>הכרעה</u>

12.41. תכנית רג/340/ג/11 אישרה תוספת זכויות בנייה בשיעור של 6% לשיפור תנאי דיור + 5% עבור התקנת מעלית + 2.5% לכל קומה נוספת, ובסה״כ תוספת זכויות בנייה בנכס של 16%.

12.42. **מצב קודם** – הובא בחשבון השטח הבנוי עפ״י היתרי בנייה, כאמור בהכרעתי בסעיף 12.27 לעיל, של 590.85 מ״ר.

12.43. **מצב חדש** – הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 136% משטח החלקה, כך שמתקבל שטח אקו׳ במצב החדש של 680 מ״ר.

12.44. **שטח לחיוב** – הפרש השטח בין מצב חדש למצב קודם כמפורט לעיל הינו 89.15 מ״ר, העולה על השטח הכולל לחיוב כפי שנקבע בהכרעתי בסעיף 12.38 לעיל. לפיכך יש לחייב בגין תוספת שטח לחיוב של 24.73 מ״ר, בלבד.

12.45. **דחייה** – הצדדים חלוקים בנוגע לתקופת הדחייה עד למימוש הזכויות בתום חייו הכלכליים של הנכס. שמאי המשיבה הביא בחשבון דחייה לתקופה של 15 שנים ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון דחייה לתקופה של 19 שנים.

12.46. אורך החיים הכלכלי של נכס נקבע הן בהתאם לנתוניו הפיזיים של הנכס, גילו הכרונולוגי, מצבו הפיזי ואופי הבינוי; והן בהתאם לאופי הסביבה, קרי הבינוי המאפיין אותה, שיעור ניצול זכויות הבנייה, ורמת הביקוש לנכסים מסוג זה.

12.47. הנכס הנדון הינו בניין ותיק בן שתי קומות למגורים מעל קומת קרקע, בשטח של 590.85 מ״ר, אשר נבנה עפ״י היתר בנייה משנת 1959.

12.48. בהכרעות שמאים מכריעים הוערך אורך החיים הכלכלי של בניינים בסביבת הנכס בגבולות 60-50 שנה.

12.49. בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, לרבות היקף השטח הבנוי בפועל, יתרת הזכויות הבלתי מנוצלת במועד הקובע, מצב הבינוי הקיים וההתאמות הנדרשות לתוספות בנייה, הובא בחשבון במקרה דנן אורך חיים כלכלי של 60 שנים, קרי עד שנת 2019.

12.50. לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 18 שנים, בשיעור היוון של 6% לשנה, לפי מקדם 0.35.

12.51. **ערכי שווי** - לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה אשר הוצגו ע"י הצדדים, הכרעות שניתנו בסביבת הנכס וערכי השווי שנקבעו בהכרעותיי הקודמות, תוך ביצוע התאמות למאפייניו של הנכס ומיקומו, אני מאמצת את השווי של 3,900 ₪ למ"ר מבונה, כנטען ע"י שמאי המשיבה.

12.52. **החלק היחסי לחיוב** – לאור הכרעתי בסעיף 12.17 לעיל, ההשבחה נבחנה במלואה.

12.53. **היטל השבחה מופחת** – בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק, על חלק בהשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע מההשבחה.

12.54. בהינתן כי בהתאם לתחשיב המפורט בהכרעתי בסעיף 12.38 לעיל, השטח לחיוב של 24.73 מ"ר הינו מעבר לשטחה של קומה טיפוסית מורחבת, בבינוי של 2.5 קומות, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת להיטל השבחה מופחת, בשיעור של 25% בלבד, מההשבחה.

12.55. **תחשיב ההשבחה**:

תוספת שטח בנייה לחיוב	24.73 מ"ר
מקדם דחייה למימוש זכויות	0.35
שווי מ"ר מבונה	3,900 ₪
השבחה	**33,756 ₪**
היטל השבחה בשיעור 25%	**8,439 ₪**

<u>תכנית רג/מק/340/ג/19 - מועד קובע 12/12/2005</u>

12.56. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין תוספת שטח עיקרי של 29 מ״ר ע״ח חדרי מדרגות.
- שמאי המשיבה טען כי בהתאם לבדיקת מחלקת הרישוי, השטח העיקרי המותר לבנייה הינו 1,470 מ״ר. השטח העיקרי המאושר בבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעה זו הינו 1,451 מ״ר. לפיכך, מתקבל כי 19 מ״ר לא נוצלו ויש לחייב בגין 29 מ״ר במקום 48 מ״ר.
- הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה, לפי מקדם 0.558.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 4,400 ₪ למ״ר מבונה, בהתחשב במיקום הנכס, והתבסס על נתוני השוואה כמפורט להלן:

כתובת	שווי
חורגין 39	$ 980
סנהדרין 14	$ 1,000
חברון 3	$ 1,000
הבנים 17	₪ 4,400
רד״ק 9	₪ 4,378
המתמיד 13	$ 950

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

תוספת שטח עיקרי	29 מ״ר
מקדם דחייה עד לתום חיים כלכליים	0.558
שווי למ״ר מבונה	₪ 4,400
השבחה	₪ 71,251

12.57. תמצית טעוני שמאי המבקשת:

- לאור טיעוני המבקשת בסעיף 12.19 לעיל, לא נערך תחשיב השבחה בגין אישורה של תכנית רג/מק/340/ג/19. כמו כן, לא הוצגו נתוני שווי למועד הקובע.

<u>הכרעה</u>

12.58. תכנית רג/מק/340/ג/19 ביטלה את החובה לחשב שטח של 48 מ״ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי, באופן ששטח הבנייה במצב החדש הוא 136% (120% + 16%), ללא קיזוז שטח חדר המדרגות.

12.59. בנסיבות המקרה הנדון, כאשר כל השטח החייב בהיטל השבחה חויב במסגרת תכנית קודמת (רג/340/ג/11), מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת לפיה לא נותרה יתרה לחיוב מכוח תכנית זו.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/38 - מועד קובע 09/07/2010</u>

12.60. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- התכנית הקטינה שטח מגרש מינימלי ל-450 מ״ר ואפשרה עיגול מספר יח״ד מעל 0.5 כלפי מעלה. ההשבחה נבחנה בגין הגדלת הצפיפות המותרת מ-9 יח״ד ל-10 יח״ד.
- שמאי המשיבה טען כי תוספת יח״ד מאפשרת ביטול השוליות בדירות גדולות.
- ההשבחה נבחנה בגין הפרש שטח יח״ד בין שני מצבי התכנון של 7.55 מ״ר, לפי התחשיב שלהלן:

  שטח דירה במצב קודם: 680 מ״ר / 9 יח״ד = 75.55 מ״ר

  שטח דירה במצב חדש: 680 מ״ר / 10 יח״ד = 68.00 מ״ר.
- הובא בחשבון מקדם השבחה 0.1 בגין ביטול שוליות ובהתחשב בעלויות עודפות.
- הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה, לפי מקדם 0.75.
- **ערכי שווי** - שמאי המשיבה טען לשווי של 7,200 ₪ למ״ר מבונה, בהתחשב במיקום הנכס, והתבסס על נתוני השוואה כמפורט להלן:

כתובת	שווי	תאריך קובע
צל גבעה 21	7,500 ₪	23/07/2010
רכסים 5	8,630 ₪	24/06/2010
סמטת השילוח 7	8,000 ₪	22/03/2012

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מס' יח"ד	9
הפרש שטח יח"ד בין מצבי התכנון	7.5 מ"ר
מקדם השבחה	0.1
מקדם דחייה עד לתום חיים כלכליים	0.75
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,200
השבחה	₪ 36,450 [7]

12.61. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- התכנית אפשרה עיגול מספר יח"ד מעל 0.5 כלפי מעלה. ההשבחה נבחנה בגין הגדלת הצפיפות המותרת מ-9 יח"ד ל-10 יח"ד.
- ההשבחה נבחנה בגין הפרש שטח יח"ד בין שני מצבי התכנון של 7.56 מ"ר, לפי התחשיב שלהלן:

  שטח דירה במצב קודם: 680 מ"ר / 9 יח"ד = 75.56 מ"ר

  שטח דירה במצב חדש: 680 מ"ר / 10 יח"ד = 68.00 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם השבחה 0.1.
- שמאי המבקשת טען לחיוב יחסי בהיטל השבחה בשיעור של 82.59%.
- שמאי המבקשת טען כי השיעור לחיוב בגין רכיב הצפיפות הינו 90.53% לפי התחשיב שלהלן:

סה"כ ניצול שטח עיקרי מכוח תב"ע לצורך בחינת השבחה	615.59
סה"כ שטח עיקרי לפי תב"ע במועד	680.00
סה"כ שיעור לחיוב	90.53%

- הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה, לפי מקדם 0.5584.

  שמאי המשיבה הגיב כי במועד הקובע כבר אושרה תמ"א 38/2 לפיה היה ניתן להרוס את הבניין ולכן יש להביא בחשבון תקופת דחייה קטנה יותר.
- שמאי המבקשת טען כי בתוצאת החישוב של שמאי המשיבה בגין תכנית זו נראה שקיימת שגיאה מאחר וככל הנראה ההשבחה לא הוכפלה במקדם הדחייה למימוש.

[7] בתחשיב שמאי המשיבה נרשמה בטעות השבחה בסך של 48,920 ₪. ככל הנראה, לא בוצעה מכפלה במקדם הדחייה.

- **ערכי שווי** - שמאי המשיבה טען לשווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על הכרעות של שמאים מכריעים, כמפורט להלן.

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה בהחלטה	חלקה כיום	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	6127	318,319		ז'בוטינסקי 70, 72	6,000 ₪
מנחם מלוכנא	6127	161	959	מעלה הצופים 27	6,000 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

סה"כ הפרש שטח ליח"ד	7.56
מס' יח"ד	9.00
סה"כ שיעור לחיוב בגין הרכיב	90.53%
סה"כ שטח לחיוב	61.56
מקדם השבחה	0.10
סה"כ שטח אקו' לחיוב	6.16
מושע ודחייה עד תום תקופת החיים של הבניין 10 שנים שיעור היוון 6%	0.5584
שווי מ"ר מבונה	6,000 ₪
השבחה	20,625 ₪
היטל השבחה	10,312 ₪
בהתייחס לחלקיות החיוב בשל מימוש במכר - 82.59% לחיוב	8,517 ₪

<u>הכרעה</u>

12.62. תכנית רג/340/ג/38 קבעה הוראה להקטנת שטח מגרש מינימלי לשטח של 450 מ"ר ואפשרה עיגול מספר יח"ד מעל 0.5 כלפי מעלה. כמוסכם על הצדדים, ההשבחה נבחנה בגין הגדלת הצפיפות המותרת מ-9 יח"ד ל-10 יח"ד.

12.63. במועד הקובע בגין התכנית הנדונה, הותרו זכויות בנייה בשיעור של 136% משטח החלקה, בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג/11, המהווים 680 מ"ר מבונה (136% X 500 מ"ר). בהתאם לעקרונות שנקבעו בערר 5253/08 **אלי וביאטריס נפוסי נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן**, פורסם בנבו, מיום 25/12/2008, הצפיפות המותרת בחלקה, במצב הקודם, הייתה 9 יח"ד. צפיפות זו משקפת שטח ממוצע של 75.56 מ"ר (9 יח"ד/680 מ"ר).

12.64. במצב החדש, הותרה בחלקה צפיפות של 10 יח"ד, המשקפת שטח ממוצע של 68 מ"ר ליח"ד (10 יח"ד/680 מ"ר).

12.65. מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה ההשבחה נבחנה ביחס לביטול שוליות בשטחה של כל יח״ד במצב קודם, הבא לידי ביטוי בשטח של 7.56 מ״ר ליח״ד (68 מ״ר – 75.56 מ״ר). כמו כן, אימצתי את הסכמת הצדדים בנוגע למקדם השבחה בשיעור של 10% בגין ביטול השוליות הנדונה.

12.66. שמאי המבקשת טען כי שיעור החיוב בגין התכנית, אשר אינו פטור לפי הוראות תמ״א 38, הינו 90.53%. איני מקבלת את טיעונו זה של שמאי המבקשת. הוראות תמ״א 38 והוראות הפטור בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, מונים בצורה מסודרת את שטחי הבנייה הכלולים בפטור. בין שטחים אלה לא ניתן להכליל יש מאין את הוראות התכנית הנדונה שעוסקות בהגדלת צפיפות, ותו לא.

12.67. **דחייה לזמינות** – כאמור בהכרעתי בסעיף 12.49 לעיל, הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים, לתקופה של 9 שנים בשיעור היוון של 6%, לפי מקדם דחייה של 0.59.

12.68. **ערכי שווי** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי במועד הקובע. שמאי המשיבה טען לשווי של 7,200 ₪ למ״ר מבונה ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 6,000 ₪ למ״ר מבונה.

12.69. בהתחשב בערכי השווי שנקבעו בהכרעות של שמאים מכריעים, בסביבת הנכס, למועד אישורה של תכנית רג/340/ג/38, ולאור מאפייני הנכס ומיקומו, אני מאמצת את השווי של 6,780 ₪ למ״ר מבונה, כפי שנקבע בהכרעת מרדכי דדון להלן, המבוסס על ניתוח עסקאות למגורים בסמיכות למועד הקובע.

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	גו״ח	כתובת	שווי למ״ר מבונה
אוולין דודזון שמאמה	29/08/2023	61258/209	בועז 13	7,200 ₪
מרדכי דדון	27/09/2023	6125/324	שד׳ אברהם 13	6,780 ₪
גבע בלטר	15/08/2013	6127/318-319	צל הגבעה 21	6,000 ₪

12.70. **החלק היחסי לחיוב** – לאור הכרעתי בסעיף 12.17 לעיל, ההשבחה נבחנה במלואה.

12.71. **תחשיב השבחה:**

מס׳ יח״ד	9
הפרש שטח יח״ד בין מצבי התכנון	7.56 מ״ר
מקדם השבחה	0.10
מקדם דחייה עד לתום חיים כלכליים	0.59
שווי מ״ר מבונה	6,780 ₪
השבחה	**27,217** ₪

<u>ערכי השווי למועד אישורן של ההקלות – 12/10/2021</u>

12.72. שמאי המשיבה טען לשווי של 14,000 ₪, למועד קובע של 12/10/2021, בהתבסס על נתוני השוואה כמפורט להלן:

- עסקאות מכר לדירות חדשות ממערכת שע"מ, אשר בחילוץ מע"מ, רווח יזמי בשיעור של 15% ועלות בנייה של 9,800 ₪ למ"ר, מתקבל שווי למ"ר מבונה של כ-14,000 ₪.

גוש חלקה	יום מכירה	התמורה בש"ח	שנת בנייה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006127-0597-000-00	08/02/2021	1,615,000	2021	50	2	₪ 32,300
006127-0564-000-00	05/01/2021	2,640,000	2023	91	4	₪ 29,011
006127-0979-000-00	11/01/2021	3,830,000	2020	108	4	₪ 35,463
006127-0550-000-00	12/01/2021	2,900,000	2021	80	3	₪ 36,250
006127-0769-033-00	24/01/2021	2,800,000	2019	112	4	₪ 25,000
006127-0769-027-00	28/01/2021	2,775,000	2019	112	4	₪ 24,777
006127-0564-009-00	24/01/2021	2,300,000	2023	73	3	₪ 31,507
006127-0593-000-00	11/04/2021	2,450,000	2024	71	3	₪ 34,507
006127-0169-000-00	05/01/2021	2,650,000	2020	100	4	₪ 26,500
006127-0597-000-00	29/04/2021	3,640,000	2021	92	4	₪ 39,565
006127-0564-000-00	04/05/2021	2,720,000	2023	91	4	₪ 29,890
006127-0498-000-00	26/04/2021	2,955,850	2021	87	4	₪ 33,975
006127-0232-000-00	14/03/2021	2,180,000	2021	60	3	₪ 36,333
006127-0593-000-00	09/06/2021	3,571,210	2024	111	5	₪ 32,173
006127-0498-000-00	27/05/2021	2,500,000	2024	80	3	₪ 31,250
006127-0498-000-00	31/05/2021	2,570,000	2024	81	3	₪ 31,728
006127-0338-012-00	30/05/2021	2,350,000	2020	76	3	₪ 30,921
006127-0498-006-00	02/06/2021	1,725,000	2024	52	2	₪ 33,173
006127-0498-000-00	22/06/2021	3,800,000	2024	123	5	₪ 30,894
006127-0979-000-00	01/07/2021	2,850,000	2020	93	4	₪ 30,645

12.73. שמאי המבקשת טען כי לא חלה השבחה בגין אישורן של ההקלות. על הצד הזהיר התייחס שמאי המבקשת לעסקאות ההשוואה אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה וטען כי ישנן מספר עסקאות חריגות וכן כאלו הכוללות שטחי בנייה נוספים אשר לא הובאו בחשבון בניתוח. בניפוי העסקאות החריגות, מתקבל שווי בנוי של כ-30,500 ₪, אשר בהפחתת מע"מ, יזמות בשיעור של 25% לפרויקט נורמטיבי בסביבה שהינו מבנה בהיקף קטן ובמיקום בעייתי, ובהפחתת עלויות בנייה למבנה הצמוד למבנה לשימור בהיקף של 10,000 ₪ (עלות בנייה ישירה + עקיפה ותוך

העמסת עלות בניית ש"ש עיליים), מתקבל שווי של כ-10,900 ₪ למ"ר מבונה בסיסי. להלן פירוט העסקאות החריגות:

- עסקה מס' 4 (גוש 6127 חלקה 550) מהווה דירת פנטהאוז הכוללת מרפסת גג ופרגולה בהתאם לתכניות ההיתר.
- עסקה מס' 10 (גוש 6127 חלקה 597) דירת פנטהאוז הכוללת מרפסת גג בהתאם לתכניות ההיתר.
- עסקה מס' 12 (גוש 6127 חלקה 498) דירת פנטהאוז הכוללת מרפסת גג בהתאם לתכניות ההיתר.
- עסקה מס' 13 (גוש 6127 חלקה 232) חריגה מאוד בהתייחס ליתר העסקאות.
- עסקה מס' 14 (גוש 6127 חלקה 593) דירת גן הכוללת חצר צמודה של 119 מ"ר בהתאם לדיווח.
- עסקה מס' 20 (גוש 6127 חלקה 979) דירת גן הכוללת חצר צמודה של 57 מ"ר בהתאם לדיווח.

12.74. לאחר קבלת התייחסות שמאי המבקשת, טען שמאי המשיבה כי שיעור יזמות של 25%, כנטען ע"י שמאי המבקשת הינו גבוה מהמקובל בפרויקט בנייה למגורים והציג עסקאות השוואה נוספות, מהן התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של 34,489 ₪.

גוש חלקה	יום מכירה	התמורה בש"ח	שנת בנייה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006127-0194-000-00	20/07/2021	3,375,850	2018	97	4	34,803 ₪
006127-0169-000-00	07/01/2021	2,620,000	2018	84	4	31,190 ₪
006127-0498-000-00	09/08/2021	2,960,000	2024	93	4	31,828 ₪
006127-0593-000-00	17/08/2021	2,650,000	2024	85	4	31,176 ₪
006127-0169-000-00	25/03/2021	2,360,000	2019	68	3	34,706 ₪
006127-0556-000-00	30/09/2021	2,790,000	2024	82	3	34,024 ₪
006127-0348-000-00	16/08/2021	2,720,000	2019	75	3	36,267 ₪
006127-0979-000-00	03/10/2021	2,915,000	2020	92	4	31,685 ₪
006127-0556-008-00	07/10/2021	2,510,000	2024	76	3	33,026 ₪
006127-0556-014-00	07/10/2021	2,720,000	2024	82	3	33,171 ₪
006127-0557-007-00	20/10/2021	1,969,000	2021	56	2	35,161 ₪
006127-0225-012-00	22/09/2021	3,400,000	2021	107	5	31,776 ₪
006127-0593-000-00	31/10/2021	1,950,000	2024	51	2	38,235 ₪
006127-0498-000-00	06/10/2021	2,100,000	2024	53	2	39,623 ₪
006127-0564-004-00	27/10/2021	2,770,000	2023	91	4	30,440 ₪
006127-0498-000-00	11/10/2021	2,665,000	2024	78	4	34,167 ₪
006127-0556-000-00	28/10/2021	2,570,000	2024	76	3	33,816 ₪

גוש חלקה	יום מכירה	התמורה בש"ח	שנת בנייה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006127-0472-000-00	31/10/2021	2,030,000	2022	56	2	36,250 ₪
006127-0472-000-00	02/11/2021	2,010,000	2022	56	2	35,893 ₪
006127-0556-000-00	04/11/2021	2,920,000	2024	94	4	31,064 ₪
006127-0593-000-00	10/11/2021	2,377,000	2024	61	3	38,967 ₪
006127-0556-000-00	24/10/2021	1,735,043	2024	51	2	34,020 ₪
006127-0593-000-00	16/11/2021	2,000,000	2024	51	2	39,216 ₪
006127-0593-007-00	28/11/2021	2,800,000	2024	90	4	31,111 ₪
006127-0969-036-00	28/06/2021	4,550,000	2018	118	6	38,559 ₪
006127-0557-004-00	31/10/2021	2,515,000	2024	74	3	33,986 ₪
006127-0557-015-00	17/11/2021	2,120,000	2024	52	2	40,769 ₪
006127-0498-000-00	22/11/2021	3,400,000	2024	104	4	32,692 ₪
006127-0558-000-00	02/12/2021	3,420,000	2021	105	4	32,571 ₪
ממוצע						**34,489** ₪

<u>הכרעה</u>

12.75. בהיעדר נתוני השוואה בבניין הנדון, בסמיכות למועד הקובע, בחנתי עסקאות השוואה אשר נערכו בסביבת הנכס, שאף הוצגו ע"י הצדדים, תוך שהוסרו עסקאות חריגות. מניתוח העסקאות, תוך הפחתת מע"מ בשיעור של 17%, יזמות בשיעור של 20% ועלויות בנייה בסך של 10,000 ₪ התקבל שווי של כ-12,100 ₪ למ"ר מבונה, כמוצג בטבלה שלהלן:

גוש/חלקה	יום מכירה	התמורה	שנת בנייה	שטח	מחיר למ"ר
6127/597	08/02/2021	1,615,000 ₪	2021	50.0 מ"ר	32,300 ₪
6127/564	05/01/2021	2,640,000 ₪	2023	91.0 מ"ר	29,011 ₪
6127/979	11/01/2021	3,830,000 ₪	2020	108.0 מ"ר	35,463 ₪
6127/769	24/01/2021	2,800,000 ₪	2019	112.0 מ"ר	25,000 ₪
6127/769	28/01/2021	2,775,000 ₪	2019	112.0 מ"ר	24,777 ₪
6127/564	24/01/2021	2,300,000 ₪	2023	73.0 מ"ר	31,507 ₪
6127/593	11/04/2021	2,450,000 ₪	2024	71.0 מ"ר	34,507 ₪
6127/169	05/01/2021	2,650,000 ₪	2020	100.0 מ"ר	26,500 ₪
6127/564	04/05/2021	2,720,000 ₪	2023	91.0 מ"ר	29,890 ₪
6127/498	27/05/2021	2,500,000 ₪	2024	80.0 מ"ר	31,250 ₪
6127/498	31/05/2021	2,570,000 ₪	2024	81.0 מ"ר	31,728 ₪
6127/338	30/05/2021	2,350,000 ₪	2020	76.0 מ"ר	30,921 ₪
6127/498	02/06/2021	1,725,000 ₪	2024	52.0 מ"ר	33,173 ₪
6127/498	22/06/2021	3,800,000 ₪	2024	123.0 מ"ר	30,894 ₪
6127/593	17/08/2021	2,650,000 ₪	2024	85.0 מ"ר	31,176 ₪
6127/979	03/10/2021	2,915,000 ₪	2020	92.0 מ"ר	31,685 ₪
6127/556	07/10/2021	2,510,000 ₪	2024	76.0 מ"ר	33,026 ₪
6127/556	07/10/2021	2,720,000 ₪	2024	82.0 מ"ר	33,171 ₪
6127/498	22/11/2021	3,400,000 ₪	2024	104.0 מ"ר	32,692 ₪

גוש/חלקה	יום מכירה	התמורה	שנת בנייה	שטח	מחיר למ"ר
6127/558	02/12/2021	₪ 3,420,000	2021	105.0 מ"ר	₪ 32,571
שווי ממוצע למ"ר בנוי					**₪ 31,062**
בניכוי מע"מ					1.17
הפחתת רווח יזמי					1.20
בהפחתת עלות בנייה					₪ 10,000
שווי למ"ר מבונה					**₪ 12,124**

12.76. להלן ריכוז ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס, בסמיכות למעד הקובע:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
אוולין דודזון שמאמה	29/08/2023	61258/209	בועז 13	31/03/2021	₪ 13,000
גיא צדיק	23/10/2023	6128/448	הראשונים 15	01/06/2021	₪ 10,000
דנה שיחור	30/08/2023	6128/564,566	תרע"ד 12, 14	17/02/2020	₪ 10,000
שלומי יפה	01/06/2022	6127/593	חבה אליהו 23	25/05/2019	₪ 11,200

12.77. בהתחשב בנתוני ההשוואה לעיל, תוך ביצוע התאמות למאפייניו של הנכס ומיקומו, אני בדעה כי השווי הראוי בנכס הנדון, במועד הקובע, הינו כ-12,000 ₪ למ"ר מבונה.

<u>הקלה לתוספת קומת מרתף, הגבהתה והקמת חניון משותף</u>

12.78. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- **הקלה לתוספת קומת מרתף לחניה והגבהתה** – שמאי המשיבה טען כי בהתאם לבקשה להיתר בנייה, ההקלה מאפשרת תוספת של 12 מקומות חניה רגילים.
- שמאי המשיבה ביסס את קיומה של השבחה על החלטת ועדת ערר בערר מס' רג/8059/0218 קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית רמת גן.
- בהכרעת הח"מ ברח' אמנון ותמר 8 (חלקה 1477 בגוש 6145) נקבע כי הפרש השווי בין דירה עם חניה צמודה לעומת דירה ללא חניה הינו 121,000 ₪. יצוין כי לפי דיווחי רשות המיסים, נמכר מקום חניה בנכס זה תמורת סך של 140,000 ₪. לפיכך, אם לא הייתה נבנית קומת מרתף עם 12 מקומות חניה, ליזם היה הפסד כספי של 1,452,000 ₪ בגין דירות "פגומות" ונחותות ללא חניות, וסביר להניח שזמן שיווקן היה גדול יותר והיו נדרשות יותר עלויות מימון.
- כמו כן, היה על היזם לשלם לעירייה "כופר חניה" בסך של 105,000 ₪ למקום חניה אחד ועבור 12 מקומות חניה סך של 1,260,000 ₪. סה"כ ההפסד של היזם אם לא היו נבנות קומות המרתף הנוספות הינו 2,712,000 ₪, סכום גבוה מעלות בניית המרתף.

- חרף האמור לעיל ועל הצד הזהיר, חושבה השבחה לתוספת קומת מרתף לפי שווי קרקע למקום חניה של 25,000 ₪, כפי שנקבע בשומות מכריעות כלהלן:
- בשומה מכרעת של בצלאל קציר לנכס בגו"ח 608/6144 נקבע שווי קרקע של 20,000 ₪ למקום חניה נכון למועד קובע 25/07/2014.
- בשומה מכרעת של אמנון נזרי לנכס בגו"ח 325/6145 נקבע שווי קרקע של 20,000 ₪ למקום חניה נכון למועד קובע 01/02/2015.
- בשומה מכרעת של מוטי דיאמנט לנכס בגו"ח 19/6207 נקבע שווי קרקע של 20,000 ₪ למקום חניה נכון למועד קובע 06/07/2014.
- בשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא לנכס בגו"ח 1255/6158 נקבע שווי קרקע של 20,000 ₪ נכון למועד קובע 10/12/2017.
- בשומה מכרעת של בועז קוט לנכס בגו"ח 6128/240 נקבע שווי קרקע של 25,000 ₪ נכון למועד קובע 29/10/2017.
- בשומה מכרעת של נורית ג'רבי לנכס בגו"ח 6128/211 נקבע שווי קרקע של 25,000 ₪ נכון למועד קובע 07/01/2018.
- **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 14,000 ₪ למ"ר מבונה, כמפורט לעיל.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה בגין הקלה לתוספת קומת מרתף:

מס' מקומות חניה	12
שווי קרקע למקום חניה	25,000 ₪
השבחה	300,000 ₪

- **הקלה להקמת חניון משותף** – שמאי המשיבה טען כי ללא ההקלה, לא היה ניתן להקים את כל 9 החניות בקומת מרתף 1, והיה נדרש להקים קומת מרתף 3, או לחלופין לשלם כופר חניה.
- הובא בחשבון כי לפחות 3 מקומות חניה נוספו בקומת מרתף 1.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה בגין הקלה להקמת חניון משותף:

מס' מקומות חניה	3
שווי קרקע למקום חניה	25,000 ₪
השבחה	75,000 ₪

12.79. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טען כי בשל תוספת קומת חניה תחתונה נוספו בסה"כ 12 מקומות חניה בקומת מרתף מינוס 2, לרבות בגין ההקלה להקמת החניון כמשותף. בקומת מרתף מינוס 1, נראה שנוצרו 3 מקומות חניה נוספים.
- ההקלה שאושרה להקמת מרתף חניה משותף כוללת את חלקה 671 בגוש 6127 בתחומה קיים בניין המיועד לשימור.
- בשל החלטת הוועדה להקמת חניון משותף עם החלקה הצמודה, בה קיים בניין לשימור, נוספו עלויות לביצוע שאינן קיימות בתחום הנכס הנדון במצב הקודם.
- במצב הקודם ניתן היה להרוס את הבניין שבנדון ולהקים מרתף חניה בתחום החלקה בלבד.
- במצב החדש יש צורך כללי בהקמת המבנה תוך שמירה קפדנית על ביצוע שמרני וזהיר לגבי המבנה לשימור בחלקה הצמודה, בהיוועצות ומתן חוות דעת של מהנדס מומחה לשימור לעניין ההקמה, עלויות ביטוח המבנה הקיים, הקמת תשתית הנדסית שתחזיק את הבניין הקיים לשימור בעת החפירה והקמת מרתפי החניה ועוד.
- כמו כן נטען ע"י שמאי המבקשת כי משמעות הקמת המרתף המשותף מאריכה את זמן ביצוע הפרויקט ביחס למצב הקודם. התארכות הפרויקט כרוכה גם היא בעלויות נוספות לרבות הגדלת עלויות המימון והסיכון.
- הארכת משך הקמת הפרויקט מגדילה את משך החשיפה למגמות השוק ומשפיעה בהתאמה על הרווח היזמי. בהתאם לאמור, חישוב ההשבחה נערך בהתייחס לעלויות הנוספות המשוערות בשל הקמת מרתף משותף מתחת לבניין קיים.
- להלן תחשיב שמאי המבקשת לעלות בניית מקום חניה במרתף:

עלות למ"ר תת-קרקעי (דקל אוקטובר 2021)	₪ 2,370
בתוספת 30% עבור עקיפות	₪ 3,081
עלות בנייה מ"ר מרתף חניה במגרש ריק במעוגל	**₪ 3,100**

- להלן תחשיב שמאי המבקשת לעלות בנייה נוספת למקום חניה מתחת לבניין קיים.

עלות בנייה מ"ר מרתף חניה מגרש ריק	₪ 3,100
שטח ברוטו למקום חניה תת-קרקעי מגרש ריק	35.00 מ"ר
סה"כ עלות למקום חניה תת-קרקעי מגרש ריק	₪ 108,500
אומדן שיעור עלות נוספת להקמת מרתף חניה מתחת לבניין קיים לשימור	40.00%
עלות נוספת למקום חניה תת-קרקעי מתחת בניין קיים לשימור	₪ 43,400

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת בגין הקלות לתוספת קומת מרתף שנייה וחניון משותף:

מקומות חניה בקומת מרתף 2-	12
מקומות חניה בקומת מרתף 1- בשל מרתף משותף	3
סה"כ מקומות חניה שנוספו במרתף	15
שווי מרכיב הקרקע מקום חניה רגיל במרתף מגרש ריק	₪ 20,000
עלות נוספת למקום חניה תת-קרקעי מתחת בניין קיים לשימור	₪ 43,400 -
השבחה	**₪ 351,000 -**

<u>שמאי המשיבה התייחס לטיעוני שמאי המבקשת והגיב כדלקמן:</u>

- שמאי המשיבה טען כי השומה נערכה לחלקה הנדונה בלבד והיא אינה קשורה למבנה לשימור שבחלקה 671 הסמוכה.
- ניתן להקים את המרתף בחלקה הנדונה עד לגבול חלקה 671 אשר רחוק מספר מטרים מהמבנה לשימור, ולכן אין עלות עודפת להקמת מרתף. אין קשר סיבתי בין הקמת המרתף בחלקה 670 לבניין לשימור שבחלקה 671. לפיכך, אין להביא בחשבון עלות עודפת למרתף.

<u>הכרעה</u>

12.80. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה עקב אישורן של הקלות לחניון משותף ותוספת קומת מרתף שנייה.

12.81. **הקלה לחניון משותף** – בהתחשב בשטח החלקה, אני בדעה כי האפשרות להקמת חניון משותף אפשרה ניצול יעיל של הזכויות במרתף, חסכה חפירה של קומת מרתף נוספת, חסכה בביצוע כלונסאות דיפון כמחיצה בין שני מגרשים ואפשרה מעבר של כלי רכב בין שתי החלקות הצמודות. בנסיבות כאמור, ככל שנוצרו עלויות נוספות לביצוע, כנטען ע"י שמאי המבקשת, בשל חניון משותף עם חלקה צמודה בה קיים מבנה לשימור, הרי שאלו מתקזזות כנגד תרומת החניון המשותף.

12.82. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה ההקלה לחניון משותף התירה בניית 3 חניות נוספות בקומת מרתף 1-.

12.83. **הקלה לתוספת קומת מרתף שנייה** – אפתח ואומר כי ההקלה לתוספת קומת מרתף נוספת אינה חוסה תחת הפטור מהיטל השבחה הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, וזאת כאמור בהחלטת ועדת ערר בתיק מס' 8059-02-18 **קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ נ'**

הועדה המקומית לתו"ב רמת גן, פורסם בנבו, מיום 11/09/2019. ישנה הסכמה בין הצדדים בסוגיה זו.

12.84. שמאי המבקשת טען בשומתו כי הקמת מרתף משותף מתחת לבניין קיים לשימור בחלקה הצמודה (חלקה 671) כרוך בתוספת עלות בשיעור של 40% מעלויות הבנייה למרתפים (ישירות + עקיפות) בנכס הנדון, ומשכך נוצרת עלות עודפת לחניה. שמאי המבקשת לא ביסס את טיעונו בדבר התייקרות הבנייה לכאורה על אסמכתאות כלשהן ואף לא הוצג לעיוני דו"ח האפס של הפרויקט, לצורך בדיקת העלויות בפועל, למרות שזה התבקש.

12.85. ראשית, איני מקבלת את מסקנתו של שמאי המבקשת בדבר קיומה של עלות בנייה עודפת לחניה, וזאת מן הטעם המובהק כי חניה צמודה תורמת לשווי הדירות בבניין, וזאת ביתר שאת בסביבה בה ניכרת מצוקת חניה, כפי שנפסק בשומות מכריעות רבות ברחבי העיר.

12.86. שנית, הקמת חניון תחת מבנה קיים לשימור אומנם כרוכה בתוספת עלויות בנייה, הנובעות, בין היתר, מהצורך בתליית המבנה הקיים לצורך ביצוע עבודות החפירה, אולם ההתייקרות בעלויות הבנייה אינה נובעת מההקלה לתוספת קומת חניה במפלס 2-, שכן עלויות הבנייה הנוספות נדרשות ממילא עם הקמת קומת החניה הראשונה מכוחה של תכנית רג/340/ג/3.

12.87. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ועל הצד הזהיר בלבד, תובא בחשבון תוספת לעלות הבנייה הכוללת, בשיעור של 10%, לצורך הוספת קומת המרתף השנייה, במסגרת בניית חניון משותף מתחת בניין לשימור.

12.88. בהתאם למחירון דקל, מחודש אוקטובר 2021, עלות בניית חניון תת-קרקעי (לרבות חפירה) הינה בסך של 2,370 ₪ למ"ר, ובתוספת 25% בגין עלויות עקיפות, מתקבלת עלות בנייה (ישירה + עקיפה) בסך של כ-2,963 ₪. בהמשך להכרעתי לעיל, תובא בחשבון תוספת לעלות הבנייה הכוללת, בשיעור של 10%, ובסה"כ 3,260 ₪ למ"ר.

12.89. בהתחשב בשטח נורמטיבי ומקובל למקום חניה תת-קרקעי של 35 מ"ר ברוטו, מתקבלת עלות בניית חניה בסך של כ-114,000 ₪ (35 מ"ר X 3,260 ₪).

12.90. בהתאם להכרעותיי ברחבי העיר וכפי שנקבע בשומות מכריעות בסביבת הנכס, הובא בחשבון שווי קרקע לחניה בסך של כ-125,000 ₪.

12.91. לאור הנתונים לעיל, הובאה בחשבון השבחה בגין תוספת מרתף חניה במפלס 2- ובניית חניון משותף בסך של כ-11,000 ₪ למקום חניה, ובסה"כ ל-15 מקומות חניה, בהתאם לבקשה להיתר בנייה (3 חניות במפלס 1-, 12 חניות במפלס 2-).

12.92. **תחשיב ההשבחה בגין הקלה לחניון משותף ותוספת מרתף במפלס 2-:**

שווי קרקע למקום חניה	125,000 ₪
עלות הקמת מקום חניה	114,000 ₪
השבחה בגין מקום חניה	11,000 ₪
מס' מקומות חניה	15
השבחה בגין הקלה לחניון משותף ותוספת מרתף במפלס 2-	**165,000** ₪

<u>הקלה לביטול מרפסות שירות</u>

12.93. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- שמאי המשיבה טען כי ההשבחה מאפשרת גמישות תכנונית.
- ההשבחה נבחנה ביחס לשטח של 2.5 מ"ר עבור 6 יח"ד.
- הובא בחשבון מקדם השבחה 0.05.
- שמאי המשיבה הפנה בתמיכה להכרעת הח"מ ברחוב תרע"ד 12 ברמת גן, בה נקבע מקדם השבחה של 0.1 בגין הקלה זו.
- **ערכי שווי** - שמאי המשיבה טען לשווי של 14,000 ₪ למ"ר מבונה, כמפורט לעיל.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה בגין הקלה לביטול מרפסת שירות:

מס' יח"ד	6
שטח מרפסת שירות ליח"ד	2.5 מ"ר
מקדם השבחה	0.05
שווי למ"ר מבונה	14,000 ₪
השבחה	10,500 ₪

12.94. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טען כי מדובר בביטול החובה להקמת מרפסות שירות בדירות הדרום מערביות עקב קיום תחליף נאות בדירה. מעיון בתכנית הבקשה להיתר לא נראה שיש הבדל מהותי בין הדירות הדרום מערביות לדירות אחרות בבניין אשר בהן מרפסת שירות.
- בדירות הדרום מערביות בהן בוטלה החובה של מרפסת שירות, מאפייני השימוש של המרפסת שולבו בפועל בשטחי הבנייה, כאשר במקום שטח נפרד כאזור כביסה, אלו שולבו בחדרי האמבטיה והשירותים.

- שמאי המבקשת טען כי לא נראה שהשינוי הנ"ל משביח באופן כלשהו את הדירות הדרום המערביות. בהתאם לכך, הקלה זו לא השביחה את המקרקעין שבנדון.

<u>הכרעה</u>

12.95. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ומאפייני הבינוי של הנכס הנדון, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי ההקלה לביטול מרפסות השירות יש בה כדי להשביח את הנכס.

12.96. אישור ההקלה ביטל את החובה שנקבעה בתכנית רג/340/ג להקמת מרפסת שירות בצמידות למטבח, חדר האמבטיה או השירותים, בכל יח"ד, ובכך איפשר שיפור תכנוני, אשר בא לידי ביטוי בגמישות ביחס למיקום והשימוש בשטח הנ"ל.

12.97. **מקדם השבחה** – שמאי המשיבה טען להשבחה בשיעור של 5%. בהתחשב במאפייני הנכס, אני בדעה כי מקדם ההשבחה שנקבע הינו על הצד הזהיר ואני מאמצת אותו בהכרעתי.

12.98. **ערכי שווי** – ראו הכרעתי בסעיף 12.77 לעיל.

12.99. להלן ריכוז מקדמי ההשבחה אשר נקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס בגין הקלה לביטול מרפסת שירות:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	גו"ח	כתובת	מקדם השבחה
אוולין דודזון שמאמה	29/08/2023	61258/209	בועז 13	5%
גיא צדיק	23/10/2023	6128/448	הראשונים 15	10%
רינת וויס רביב	11/07/2021	6127/557	חבה אליהו 3	15%
שלומי יפה	01/06/2022	6127/593	חבה אליהו 23	7.5%
דנה שיחור	30/08/2023	6128/564,566	תרע"ד 12, 14	10.0%

12.100. **תחשיב ההשבחה:**

מס' יח"ד	6
שטח מרפסת שירות ליח"ד	2.5 מ"ר
מקדם השבחה	5%
שווי למ"ר מבונה	12,000 ₪
השבחה בגין הקלה לביטול מרפסות שירות	**9,000 ₪**

<u>הקלה בקו בניין אחורי לצורך בנייה בקיר משותף</u>

12.101. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- קו הבניין האחורי לפי התכנית הינו 5 מ'. מאחר והבקשה להיתר בנייה נשוא ההכרעה כוללת זכויות מתמ"א 38, הובא בחשבון כי קו הבניין האחורי לפי תמ"א 38 הינו 3 מ'.
- ההשבחה חושבה בגין שיפור תכנון של 32 מ"ר x 6 קומות = 192 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם השבחה 0.15.
- **ערכי שווי** - שמאי המשיבה טען לשווי של 14,000 ₪ למ"ר מבונה, כמפורט בסעיף 12.72 לעיל.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה בגין הקלה בקו בניין אחורי:

שטח בנייה משופר	192 מ"ר
מקדם השבחה	0.15
שווי למ"ר מבונה	14,000 ₪
השבחה	403,200 ₪

12.102. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טען כי לא חלה השבחה עקב אישורה של הקלה בקו בניין אחורי לצורך בנייה בקיר משותף.
- שמאי המבקשת התייחס לשומת המשיבה וטען כי ההשבחה חושבה בגין שטח של 32 מ"ר לקומה ולפי 6 קומות. התכנון המוצע הינו לקומת קרקע, חמש קומות טיפוסיות וקומת גג. בקומת הקרקע ובקומת הגג הבינוי הוא חלקי וניתן היה לממש את הבנייה ללא קיר משותף ובמאפיינים טובים יותר, לרבות פתחים, לעומת הבינוי המוצע בקיר משותף. כמו כן, ביחס לשטחי התמ"א, לרבות ביחס לשטחי 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות מכוח תמ"א 38, חל הפטור בגין בנייה מכוח תמ"א 38 ולכן אין מקום לגבייה של היטל השבחה ביחס אליהן אף לא באופן חלקי.
- ניצול בקו בניין אפס מותר מכוח סעיף 15 לתמ"א. היתר הבנייה שבנדון ניתן מכוח תמ"א 38 וסעיף 15 לתמ"א קובע לגבי אפשרויות הבנייה בקו בניין 0. בהתאם לכך, גם אם יימצא שחלה השבחה בגין הקלה זו הרי שהיא פטורה מחבות בהיטל השבחה.
- במצב הקודם ובהתאם לסעיף 120 להוראות תכנית המתאר רג/340 קיימת אפשרות לבנייה בקירות משותפים מכוח תכנית המתאר החלה על הנכס. סעיף 163 (א) קובע כי ככל שאחד מהתנאים המפורטים יקוים, הוועדה יכולה לאשר או אף לחייב בבנייה בקירות משותפים.

- בבחינת התנאים, נראה כי הנכס שבנדון עומד בחלק מהתנאים, כאשר נדרש קיום תנאי אחד בלבד: במגרש שבנדון מבנה המיועד להריסה, לדעת הוועדה הדבר מאפשר ניצול סביר של המגרשים לצורכי בנייה (אחרת לא הייתה מאשרת את הבנייה בקיר משותף), תתקבל הסכמה של חלקות גובלות כאשר הבנייה בקיר משותף עם חלקה 671 ובמסגרת פרויקט משותף, כך שסביר שתתקבל הסכמת החלקה הגובלת ושלא תהיה התנגדות של חלקות אחרות גובלות.
- מעבר לכך, סעיף 154 לתקנון תכנית המתאר רג/340 קובע אפשרות להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין, אפשרות אשר לא מומשה בפועל במסגרת תכנית הבקשה להיתר. ניתן גם להבליט מסתורי כביסה מעבר לקווי בניין כאשר מכוח תקנות התכנון והבניה מותרת הבלטה של 0.75 מ' מעבר לקווי הבניין, וכן נרשם בהחלטת הוועדה שניתן להבליט 0.50 מ' ובפועל אפשרות זו לא מומשה במלואה.
- מימוש אפשרויות אלו והבלטת שטחי מרפסות ומסתורי כביסה מעבר לקווי בניין היה מאפשר הכללת שטחי בנייה עיקריים בתחום קווי הבניין וניצול ללא קירות משותפים.
- צוין כי האפשרות לבנייה ללא קירות משותפים עדיפה מבחינת מאפייני הבינוי שכן בנייה בקיר משותף הינה ללא פתחים ובמקרה זה אף מייצרת תאי שטח דירתיים בצורה טרפזית.
- כמו כן, חל סעיף 8 (א)(3)(א) להוראות תכנית רג/340/ג המאפשר, באישור מיוחד של הוועדה, הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבנייה במגרש.
- קיימות אפשרויות נוספות, מעבר לאמור לעיל, במסגרתן ניתן לנצל את הזכויות בתחום קווי הבניין וללא קיר משותף, לדוגמה:
  - אישור תשריט איחוד חלקות 670 ו-671.
  - ניצול בקווי בניין 2 מ' לצדדים עפ"י תמ"א 38 כאשר הניצול המבוקש בפועל הינו 3 מ' לצדדים.
  - ניצול במסגרת קומת הקרקע או קומת הגג המבונים בבקשה להיתר באופן חלקי.
- בכל אפשרויות התכנון המפורטות לעיל, ניצול שטחי הבנייה הוא בעל מאפיינים טובים יותר מאשר הבינוי המוצע בקיר משותף אשר הינו ללא פתחים ובצורה לא רגולרית.
- ניצול בקיר משותף ללא פתחים באופן שמפחית כיוון אוויר אחד, מקטין את התאורה הטבעית בחלל וכן בנוי בצורה לא רגולרית סביר שיתומחר בשיעור הפחתה של 10% לעומת שטח בנייה בהיקף זהה הבנוי בצורה רגולרית וללא קיר משותף.

- בהתאם לאמור לעיל, בהתייחס לאפשרויות התכנוניות והקנייניות במצב התכנוני הקודם ולאור האפשרויות הקיימות לתכנון בנכס הנדון כמפורט לעיל – ההקלה לבנייה בקיר משותף פטורה מהיטל השבחה בגין בנייה מכוח תמ"א 38, וכן לא השביחה את המקרקעין שבנדון ביחס למצב התכנוני הקודם.

<u>שמאי המשיבה התייחס לטיעוני שמאי המבקשת והגיב כדלקמן:</u>

- שמאי המשיבה טען כי עמדת שמאי המבקשת לפיה בסעיף 15 לתמ"א 38 הותר קו בניין אחורי אפס הינה שגויה.
- בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38 ניתן לאשר קו בניין אפס לצד ולא לאחור, כפי שנטען ע"י שמאי המבקשת, וזאת רק אם ניתנה חוות דעת ממהנדס הוועדה. חריגה מקו בניין אחורי מתאפשרת רק לצורך מעלית, מרחב מוגן או רכיבי חיזוק, ואין הדבר כך במקרה הנדון.
- לעניין הטענה כי בסעיף 8(א)(3)(א) לתכנית רג/340/ג מותרת הבלטת הבניין עד 1.4 מ' מקו הבניין, הרי שראשית, נדרש אישור מיוחד להבלטה זו, ושנית מדובר על קווי הבניין של התב"ע (5 מ' לאחור) ולא על קו בניין של התמ"א שהינו 3 מ'.
- לעניין הטענה כי בסעיף 163 בתכנית רג/340 נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר בנייה בקיר משותף, טען שמאי המשיבה כדלקמן:
  - ראשית, נדרש אישור מיוחד.
  - שנית, בנייה בקיר משותף הינה בהליך דמוי הקלה כפי שמפורט בסעיף 163(ב), לכן אין כל ודאות כי תאושר בנייה בקיר משותף.
  - שלישית, הסעיף מדבר על אפשרות ניצול זכויות מתב"ע ולא על אי אפשרות ניצול זכויות נוספות מתמ"א שאינן מתאפשרות ללא בנייה בקיר משותף.
  - רביעית, מלשון סעיף קטן (ד) ניתן להבין כי בנייה בקיר משותף הינה לשני מגרשים סמוכים הנמצאים זה לצד זה ולא זה מאחורי זה כמו הנדון, ונדרש שרוחבם (ולא אורכם) הכולל של 2 המגרשים לא יפחת מ-30 מ'.
- לעניין הטענה שהיה ניתן לנצל את הזכויות אם היו עושים תשריט חלוקה או בונים בקו בניין צידי של 2 מ' (אשר מנוגד למדיניות הוועדה בתמ"א 38), או ניצול שטח בקומת הקרקע או בקומת הגג, הרי שבהחלטת ועדת ערר בתיק מס' 8139/1220 נקבע שאין להביא בחשבון אפשרויות תיאורטיות אלא מה שהתבקש בפועל.

<u>הכרעה</u>

12.103. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס עקב אישורה של הקלה בקו בניין אחורי לצורך בנייה בקיר משותף עם חלקה 671. שמאי המבקשת הציג מגוון של טיעונים במסגרתם, לשיטתו, או שההקלה פטורה מהיטל השבחה מכוח סעיף 15 לתמ"א 38 או שההקלה לא השביחה את הנכס ביחס למצבו התכנוני הקודם.

12.104. אפתח ואומר כי משתמע מדבריו של שמאי המבקשת שלא היה צורך באישורה של ההקלה לבנייה בקיר משותף, וכי זו הייתה מותרת ממילא הן מכוח התכניות החלות על הנכס במצב קודם או לחלופין מכוח תמ"א 38. טיעון זה אינו מקובל עליי, הן מן הטעם הטכני והן מן הטעם המהותי.

12.105. ברמה הטכנית, מתוך שלל החלופות אשר הוצגו ע"י שמאי המבקשת אושרה לבסוף הקלה בקו בניין אחורי לצורך בנייה בקיר משותף. ככל והמבקשת סברה כי אישורה של ההקלה אינו נדרש היה ראוי כי תתקוף החלטה זו בערוצים הנתונים לה בדין. מקום בו נמנעה מלעשות כן, הרי שיש לראות בה כמי שוויתרה על טענותיה. בהקשר זה יפים דבריו של בהמ"ש המחוזי בשבתו כבהמ"ש לעניינים מנהליים, אשר קבע בפסק דינו בעמ"נ 8373-12-20 **ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' יהודה הלוי ואח'**, פורסם בנבו, מיום 13/06/2021 (להלן: "פס"ד יהדה הלוי"), כי לא ניתן לפטור מתשלום היטל השבחה על בסיס הליכים תיאורטיים שהיו יכולים להינקט. וכך נפסק:

"**<u>דרך המלך היא לברר את הליך התכנון במוסד תכנון, כהגדרתו בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, ומשהמשיבה לא פעלה כך אין לאפשר לה לתקוף במסלול עוקף את החלטת מוסד התכנון, על ידי ועדה שהוקמה והוסמכה על מנת לדון בעניין אחר בעליל</u>. לא בכדי נקבעו ועדות מיוחדות ונפרדות, בעלות מומחיות ספציפית, הן לענייני תכנון והן לענייני היטלי השבחה ופיצויים.**

<u>במסגרת ההליך דנן מתברר החיוב בהיטל השבחה מתוך נקודת המוצא, כי ההליך שהביא לחיוב הוא הליך מתאים וראוי</u>, ורק במקרים חריגים, בהם עולה באופן ברור כי ההליך שננקט מלכתחילה היה שגוי ולא נדרש (למשל חיוב בגין הקלה כאשר אין כל צורך בהקלה), יש מקום להעלות טענות מסוג זה. "

<u>ובהמשך:</u>

"**משהמשיבה בחרה ללכת בדרך מסוימת, על יתרונותיה וחסרונותיה, עליה לפעול בהתאם לאותה דרך. לפיכך, אף אם ניתן היה לבצע את איחוד החלקות בתשריט, ואין בכוונתי לקבוע מסמרות בנדון, אין לכך כל משמעות לענייננו.**

לא זו אף זו, <u>משבחרה המשיבה לפנות לשמאי מכריע ניתן אף לראותה כמי שויתרה על טענותיה לעניין עצם החיוב בהיטל השבחה</u> (עמ"נ (מינהליים ת"א) 41051-10-15 <u>נאות</u>

<u>מזרחי בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>, [פורסם בנבו] עמ' 10 (2.11.2017))." (ההדגשות אינן במקור, ד.ש).

12.106. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הרי שגם ברמה המהותית איני מקבלת את טיעוני שמאי המבקשת, על החלופות שהוצגו, כפי שאתייחס אליהן להלן.

12.107. ניצול בקו בניין אפס מותר מכוח סעיף 15 לתמ"א 38 ומשכך פטור מהיטל השבחה – איני מקבלת טיעון זה. סעיף 15 לתמ"א 38 קובע כדלקמן: "**על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם <u>מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10</u> או כי ניתן לאשר <u>קו בנין 0 (אפס) לצד</u> ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים**". (ההדגשה אינה במקור, ד.ש).

12.108. בהתאם להוראות סעיף 15 לתמ"א 38, נדרשת חוות דעת מהנדס ועדה מקומית כי החריגה במרווחים בין הבניינים הינה לאחד העניינים המנויים בסעיף בלבד: הבלטת מעלית, ממ"דים, רכיבי חיזוק או קו בניין אפס לצד. במקרה הנדון, לא מתקיים אף אחד מהמקרים המנויים בסעיף, שכן ההקלה בקו הבניין שאושרה בנכס הנדון הינה בקו בניין אחורי ולא הצידי כמצוין בסעיף 15 לעיל.

12.109. כמו כן, ועדת ערר דנה בהוראות סעיף 15 לתמ"א 38 במסגרת החלטתה בתיק מס' 8538-12-18 **הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובנייה בע"מ**, פורסם בנבו, מיום 25/01/2021 וקבעה כי בהוראה שבסעיף כדי לאשר חריגה כאמור מקווי בניין מכוח התמ"א. וכך נקבע:

"**סעיף 15 לתמ"א 38 אינו רלבנטי אף הוא לענייננו, ואין בו כדי להסמיך לאשר הקלה מקווי הבניין הקבועים בסעיף 11.1.4. מטרתו של הסעיף היא להבטיח את המרווחים בין הבניינים ובסעיף 11.1.4 נקבע כי אין באמור בו כדי לגרוע מסעיף 15. דהיינו, אישור קווי הבניין על פי התמ"א, מוגבל בהוראת סעיף 15 בעניין המרווחים בין הבניינים ובתנאיה. במסגרת סעיף 15 נקבע כי על אף האמור בתמ"א לעניין חריגה מקווי הבנייה, הכלל הוא שלא ניתן לצמצם את המרווח בין מבנים (להבדיל מקווי הבניין של המגרש) לאחר הרחבתם, מעבר ל-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור. לכלל זה נקבע חריג בין היתר לצורך הבלטת ממ"ד "<u>...אם מהנדס הוועדה חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלו... או כי ניתן לאשר קו בניין 0 לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים</u>". הוראה זו צופה אפשרות שיהיה צורך לאשר ממ"דים בחריגה מקו הבניין עד קו 0, אך אין בה הסמכה לאשר מכוח התמ"א חריגה כזו.** "

12.110. סעיפים 120 ו-163 לתכנית רג/340 מאפשרים בנייה בקירות משותפים – בניגוד לנטען ע"י שמאי המבקשת האפשרות לבנייה בקיר משותף מכוחה של תכנית רג/340 אינה זכות מוקנית אלא מדובר בסמכות שהיא בשיקול דעת וכפופה לאישור מיוחד. מקום בו לא התבקש וממילא לא

דן מוסד התכנון באפשרות לבנייה בקיר משותף מכוח הוראות תכנית רג/340, הרי שאין ודאות כי האישור המיוחד הנדרש בהתאם להוראות הסעיף היה מתקבל. ראו דבריה של ועדת ערר בהקשר לסעיף 163 לתכנית רג/340 במסגרת החלטתה בתיק מס' 1099-08-19 **מותג עירוני פרויקטים 35 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן,** פורסם בנבו, מיום 03/09/2020:

"אין חולק כי הועדה המקומית "רשאית" לאשר בינוי בקיר משותף – כך על פי הוראות תכנית רג/340. אך לפי לשון התכנית מדובר בסמכות שהיא בשיקול דעת ודורשת אף אישור מיוחד. בהתאם ללשון סעיף 163, שיקול הדעת המסור לוועדה המקומית בכל הנוגע לאפשרות הקמתם של בניינים בקיר משותף, אינו מוגבל אך לשאלה העובדתית האם מתקיימים התנאים שמפורטים בתת הסעיף, שהרי תנאים אלו מהווים תנאי סף לסמכותה להתיר בינוי משותף. בהתקיים אחד מהתנאים הללו, מחויבת הוועדה המקומית להפעיל את שיקול דעתה האם ראוי להתיר את הבינוי בקיר משותף. כך למשל, עליה לבחון את תנאי המגרש, את התוצאה המתקבלת והאם היא תשתלב במרקם הקיים, עליה לתת משקל לכל אחד מהפרמטרים התכנוניים שמפורטים בסעיף, והיא רשאית לא להתיר בינוי בקיר משותף, אם היא סבורה שמשיקולים אדריכליים או תכנוניים אחרים אין הדבר ראוי" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

12.111. אפשרות להבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין לפי סעיף 154 לתכנית רג/340 – אין חולק כי לא התבקשה בפועל הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין. בנסיבות אלו וכאמור בהכרעתי לעיל, לא ניתן לפטור מתשלום היטל השבחה על בסיס הליכים תיאורטיים שהיו יכולים להינקט. בסופו של דבר, נבחנת הבקשה להיתר בנייה עפ"י הבינוי שהתבקש ואושר בפועל.

12.112. אפשרות להבלטת הבניין במרווח קדמי ואחורי עד 1.4 מ' לפי הוראות סעיף 8(א)(3) לתכנית רג/340/ג – ראו נימוקיי בהכרעתי בסעיף 12.111 לעיל.

12.113. אפשרות לאישור תשריט איחוד חלקות 670 ו-671 – אין חולק כי אפשרות זו לא התבקשה, לא נדונה ולא אושרה בפועל ע"י מוסד התכנון. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ראו בהקשר זה את דבריו של בהמ"ש המחוזי בפס"ד יהודה לוי, אשר קבע:

"קביעתה של ועדת הערר מתבססת רובה ככולה על ההנחה, כי היה באפשרותה של המשיבה לאחד את המגרשים בתשריט, חלף בתכנית. <u>בכל הכבוד, הנחה זו, אפילו היא נכונה, אין בה כדי לפטור את המשיבה מתשלום היטל השבחה</u>."

<u>ובהמשך:</u>

יתרה מזו, המשיבה כלל לא ביקשה איחוד בתשריט והיא לא ערערה על ההחלטה כי האיחוד יתבצע בתוכנית. <u>העלאת הטענה כעת חוטאת להליכים הקבועים בדין</u>.". (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

12.114. ניצול קווי בניין של 2 מ' לצדדים לפי תמ"א 38 במקום 3 מ' לצדדים כמבוקש בפועל – בניגוד לטיעונו של שמאי המבקשת, קווי הבניין המופחתים לפי תמ"א 38 אינם בגדר זכות מוקנית וכפופים לאישור הוועדה. בהקשר זה ראו פסק דינו של בהמ"ש המחוזי בשבתו כבהמ"ש לעניינים מנהליים בעמ"נ 34680-03-22 **שמי אשקלוני בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן**, פורסם בנבו, מיום 01/05/2023:

"בכל מקרה, גם לגופם של דברים, דין הטענה להידחות. ההלכה הפסוקה והברורה הינה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, לא לצורך הליכי התכנון ולא לצורך קביעת היטל ההשבחה."

ובהמשך:

"לכן, לא ניתן להתבסס על קווי הבניין המופחתים שמאפשרת תמ"א 38 בתנאים מסוימים, כמקנים זכות מוקנית להגדלת שטח קומה טיפוסית במצב הקודם. אציין, כי במקרה שלפניי אכן הוועדה המקומית לא אישרה את הקטנת קווי הבניין ל- 2 מ' אלא ל- 2.7 מ' בלבד, כך שגם לשיטת המערערת בקווי בניין אלו, נדרשה הקלה לקומות נוספות לשם מימוש זכויות הבניה."

12.115. ניצול זכויות בקומת הקרקע ובקומת הגג המבונים באופן חלקי – כאמור בהכרעתי לעיל, נבחן הבינוי בהתאם למאושר בפועל.

12.116. לאור המקובץ לעיל, אני דוחה את טיעוניו של שמאי המבקשת להיעדרה של השבחה בגין אישורה של ההקלה הנדונה.

12.117. לגופו של עניין, ולאחר מדידה גרפית ע"ג תשריט הבקשה להיתר בנייה, מקובל עליי תחשיבו של שמאי המשיבה אשר בחן את ההשבחה בגין שיפור תכנוני של זכויות הבנייה עבור שטח של 192 מ"ר (32 מ"ר בקומה x 6 קומות).

12.118. **מקדם השבחה** – בהתחשב במאפייני הבינוי בקיר משותף, אני סבורה כי מקדם ההשבחה הראוי בנכס הנדון עקב אישורה של ההקלה הינו בשיעור של 10%.

12.119. **ערכי שווי** – ראו הכרעתי בסעיף 12.77 לעיל.

12.120. **תחשיב ההשבחה בגין הקלה בקו בניין אחורי לצורך בנייה בקיר משותף:**

שטח בנייה משופר	192 מ"ר
מקדם השבחה	10%
שווי מ"ר מבונה	₪ 12,000
השבחה בגין הקלה בקו בניין אחורי	**₪ 230,400**

12.121. **סיכום השבחה בגין הקלות:**

הקלה לתוספת קומת מרתף 2- וחניון משותף	165,000 ₪
הקלה לביטול מרפסת שירות	9,000 ₪
הקלה בקו בניין אחורי לבנייה בקיר משותף	230,400 ₪
סה"כ השבחה בגין הקלות	**404,400** ₪

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רג/מק/340/ג/11	30/03/2001	33,756 ₪	8,439 ₪ [8]
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	אין השבחה	אין השבחה
רג/מק/340/ג/38	03/03/2006	27,217 ₪	13,608.5 ₪
הקלות	12/10/2021	404,400 ₪	202,200 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

[8] היטל השבחה בשיעור של 25%.