משה נדם, שמאי מקרקעין
שרון גונן, שמאית מקרקעין
יהב רשף, שמאי מקרקעין

3 יוני 2012

מספרנו: 14367

בעניין:	**חברת מחסנים ברמת גן בע"מ** השמאית דליה עסיס dalia@asisd.net	**המבקש**
	נגד	
	הועדה המקומית לתו"ב רמת גן גב' דליה תייר dalya-t@ramat-gan.muni.il השמאי רחמים שרים shremr@bezeqint.net	**המשיבה**

שומה מכרעת להיטל השבחה

רחוב ז'בוטינסקי 104, רמת גן

גוש 6125 חלקה 92

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 25.12.2011 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון למימוש זכויות מלא במקרקעין, אשר טרם בוצע.

2. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי ביום 2.3.2012, הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

3. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

4. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך על ידי הח"מ ביום 25.4.2012 ללא נוכחות הצדדים.

5. <u>המועדים הקובעים לשומה</u>

1	11.1.1980	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/340**
2	29.8.1980	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/340/ג**
3	13.4.1985	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/340/ג/1**
4	23.10.1992	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/340/ג/3**
5	8.11.1996	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/340/ג/9**
6	15.2.1997	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/340/ג/10**
7	15.7.1998	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**מק/1171**
8	19.2.2001	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/340/ג/11**
9	13.5.2004	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/340/ג/17**
10	18.5.2005	יום אישור התכנית	**תמ"א 38**
11	15.6.2005	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/מק/340/ג/1/11**
12	12.12.2005	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/340/ג/19**
13	27.1.2006	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/340/ג/21**
14	3.3.2006	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/340/ג/15**
15	14.8.2006	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/340/ג/21 א**
16	1.3.2007	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/340/ג 1/3**
17	5.3.2007	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/מק/340/ג/28**
18	16.8.2007	יום אישור התכנית	**תמא 38 1 א'**
19	20.8.2008	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/מק/340/ג/2/3**
20	31.3.2009	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/מק/340ג/33**
21	10.3.2010	יום אישור התכנית	**תמא 38 / 2**
22	22.10.2010	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/340/ ג /30**
23	1.7.2011	15יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית	**רג/340/ג/30 א**

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

בגוש	6125
חלקה	92
שטח החלקה הרשום	2,134 מ״ר[1]
כתובת	רחוב ז׳בוטינסקי 104, רמת-גן.
זיהוי הנכס	מהאתר הגיאוגרפי של עיריית רמת גן.

[1] נטו לאחר הפקעה כ 1,943 מ"ר

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס ממוקם מעברו הדרומי של רחוב ז'בוטינסקי ברמת גן, בקטע שבין הרחובות אל-על ומבוא זאב. רחוב ז'בוטינסקי הינו ציר תנועה מרכזי, המקשר בין פתח תקווה לתל אביב, בו תנועת כלי הרכב ערה ברוב שעות היממה, וכוללת תחבורה ציבורית ותוואי מתוכנן לרכבת קלה. הסביבה מאופיינת בעיקר בבניינים ותיקים המשמשים למסחר בקומת הקרקע ולמגורים בקומות העליונות. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

הנכס מהווה את חלקה 92 בגוש 6125 ששטחה הרשום 2,134 מ"ר וממנה מיועדת להפקעה רצועה לטובת הרחבת רחוב ז'בוטינסקי בשטח של כ 191 מ"ר. סה"כ שטח החלקה נטו כ 1,943 מ"ר. לחלקה צורה צרה ומאורכת, כאשר אורך חזיתה לרחוב כ 19 מ' ועומקה כ 102 מ' (לאחר הפקעה). על החלקה בנויים מבנים:

<u>מבנה ראשי</u>- מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית + קומת גלריה, הממוקם בחזית המגרש. בהעדר היתר הבנייה המקורי ובהתבסס על ההיתר לשימוש חורג, אשר הותר בו בעבר, ניכר כי המבנה נבנה במקור כמבנה תעשיה/מלאכה ומסחר. בעת הביקור המבנה משמש בקומת הקרקע החזיתית לרחוב למסחר וביתר הקומות למגורים (ללא היתר), למלאכה וסטודיו. על פי מדידה גרפית מתשריט ההיתר לשימוש החורג, שטח המבנה כ 2,400 מ"ר. המבנה הראשי בנוי בלוקים ובטון, כולל גג בטון עם חדרים טכניים. המבנה כולל מעלית נוסעים. בעבר בהתאם למסמכים אשר הוצגו בפניי, בחלקים מהמבנה הותרו שימושים חורגים למרפאות (אסותא) החל משנת 2001 ועד 2011.

<u>מבנה משני</u> - מבנה בנוי בלוקים ובטון כולל גג משופע, הממוקם בצמוד למבנה הראשי ובעורפו.

8. <u>רישוי</u>

בתיק הבניין לא נמצאו כל הרישיונות המקוריים לפיהם נבנו המבנים. להלן פרוט ההיתרים:

8.1. <u>היתר מספר 8507 מיום 16.3.1992</u>
עבור הרחבת חלון בקומה השנייה.

8.2. <u>היתר מספר 11581 מיום 25.5.1999</u>
ניתן לאסותא מרכזים רפואיים בע"מ עבור תוספת מבנה עזר בשטח 48.90 מ"ר.

8.3. <u>היתר מספר 12135 מיום 26.12.200</u>
ניתן לפלאפון תקשורת בע"מ הקמת אנטנה.

8.4. <u>שימוש חורג לפי תכנית 43280</u>
הותר שימוש חורג מתעשייה למרפאות אסותא בשתי קומות במבנה הראשי. תקופת השימוש החורג 10 שנים. מועד האישור 7.1.2001 בישיבה מספר 200101. על פי מדידה גרפית מתשריט התכנית עולה כי שטח כל קומה בה הותר שימוש חורג כ 716 מ"ר X 2 = כ - 1,432 מ"ר.

9. מצב משפטי

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 27.12.2011 עולה, כי הזכויות בנכס הנדון רשומות כדלקמן:

גוש	6125
חלקה	92
שטח במ"ר	2,134 מ"ר
בעלויות	חברת מחסנים ברמת גן דניש אינטריורס בע"מ.
הערות	נרשמה הערה לפקודת הדרכים מיום 29.4.2007 (תוואי הרכבת הקלה).

10. המצב התכנוני

10.1. תכנית PS 12
פורסמה למתן תוקף בע"ר 1152 מיום 11.12.1941

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים B. שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר. אחוזי בנייה. 2 X 20% קומות = 40% + מבנה עזר 5%. רוחב חזית מינימלי 18 מ', רוחב רחוב חברון 8 מ'.

10.2. תכנית רג/222
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1199 מיום 22.7.1965

התכנית מסווגת את הנכס הנדון באזור מגורים ג' בו זכויות הבנייה כדלקמן:
מספר קומות 3 מעל קומת עמודים מפולשת. אחוזי בנייה לקומה 32%. מגרש מינימלי 500 מ"ר. צפיפות למגרש מינימלי 9 יח"ד. בנוסף לאחוזי הבנייה יותר חדר מדרגות בקומת עמודים מפולשת + מקלט תת"ק.

10.3. תכנית רג/340
פורסמה למתן תוקף בי.פ 2591 מיום 27.12.1979

התכנית מסווגת את הנכס באזור מסחרי א' (כ 1,943 מ"ר[2]) ולדרך (כ 191 מ"ר). בקומות מעל הקרקע התכליות כמו באזור מגורים. אחוזי הבנייה 140%. מרפסות לקומה 8%. מספר קומות 6. שטח מגרש מינימלי 600 מ"ר. מספר דירות בהסכמת הועדה המקומית. קווי בניין לצד 4 מ', לאחור 5 מ' ולחזית 0 מ'. נספח ע"פ סעיף 114 ב'+ג', ככל שקיימת קומה מפולשת הנספחים בתחומה או מתחתיה.

באין קומה מפולשת הנספחים בתחום הבניין. גובה הנספח 2.4 מ' כולל התקרה. סעיף 114 יא' קובע, כי נספח בתחום יח"ד ייכלל בחישוב אחוזי הבנייה. מגרשים בעלי אופי מדרוני בהם החלק האחורי של המגרש נמוך מהחזית. יחולו הוראות סעיף 162 ובכללם תוספת יח"ד בשטח של 40% משטח הבנייה המותר בקומה.

[2] לפי האתר הגיאוגרפי העירוני

10.4. **<u>תכנית רג/340 ג'</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2651 מיום 14.8.1980

התכנית קובעת אחוזי הבנייה כוללים בשיעור 180% (כולל מרפסות) ב 6 קומות. מספר דירות- בהסכמת הועדה המקומית. במניין אחוזי הבנייה לא יכללו השטחים הבאים:
- עליות גג וחדרי יציאה לגג בשטח 12 מ"ר לכל דירה עליונה ולא יותר מ 75% משטח הגג.
- חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ובכלל.
- מגדל המדרגות הבולט משטח הגג.

בקומה מפולשת או מתחת לפני הקרקע: מוסך, חניה, חדרי מערכות, מקלט פיר מעלית וכדומה. מחסן אופניים ועגלות שלא יעלה על 10 מ"ר. מרתפים וחנויות לפי סעיף 8ה' ו18' לתקנון התכנית[3].

במגרש בו לא ניתן לנצל את מלוא אחוזי הבנייה המותרים הועדה תתיר באישור מיוחד בנייה בחריגה למרווח קדמי ואחורי של עד 1.4 מ'. עם זאת, הועדה לא תתיר בנייה במסגרת מלוא האחוזים המותרים במקרים המפורטים בסעיף 4 לתקנון. מרפסת שרות בשטח 2.5 מ"ר - 3 מ"ר (כמפורט בתקנון) כלולה באחוזי הבנייה. קווי בניין - לצד 4 מ', לאחור 5 מ' ולחזית 0 מ'. ליחידה מסחרית תותר הצמדת מרתף בשיעור 50% משטח היחידה המסחרית.

10.5. **<u>תכנית רג/340/ג/1</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3181 מיום 29.3.1985

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו (כולל 4 מ"ר היטל מדרגות). סה"כ השטח המבונה על הגג, כולל מתקנים, לא יעלה על 40%. שטח הרכוש המשותף לא יקטן מ 25% משטח הגג הכולל. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית שהיא פחות מ 75% מקומה טיפוסית. יותרו יציאות לגג רעפים בתנאי שרום הגג לא יעלה על 5.5 מ' המדוד מרצפת המפלס שמתחת. מרחק הנסיגה ממעקה הגג לא יפחת מ 1.2 מ'.

10.6. **<u>תכנית רג/340/ג/3</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4047 מיום 8.10.1992

באזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת כשטח שרות בהיקף הבית וגודל הקומה המסחרית הכולל אחסנה בשיעור 50% משטח הקומה המסחרית. שטח המרתף ישמש עבור חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מדרגות וכדומה. אחסנה למסחר כמפורט לעיל. הכניסות והיציאות תהיינה מופרדות בין מרתפים המגורים והמסחר. במגרשים בעלי שימושים מעורבים גובה המרתף ייקבע על ידי הועדה המקומית ובכל מקרה לא יעלה על 4.00 מ'. גובה מרתף לחניה 2.2 מ'. במגרשים בעלי אופי מדרוני ניתן יהיה להשלים את המרתף עד 100% מהיקף הקומה הטיפוסית לפי סעיף 162 לתקנון רג/340 לגבי ניצול השטח. 60% ישמש רכוש משותף. במקום בו ייבנה מרתף, ייכלל בו המקלט. בניית מרתף אינה חובה לפי סעיף 15.6 לתקנון.

[3] על אף שנכתב כי שטח חנויות יהיה בנוסף, נראה כי מדובר בטעות דפוס והכוונה הינה לחניות היות וסעיף 8 ה' מתאר מרתפים וסעיף 18' מתאר חניות.

10.7. **<u>תכנית רג/340/ג/9</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4486 מיום 30.1.1997

התכנית חלה באזורי מגורים ב' וג' וקובעת כי בעת הריסת יח"ד קיימת תינתן תוספת של 2 יח"ד.

10.8. **<u>תכנית רג/340/ג/10</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4486 מיום 30.1.1997

התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת מעליות בבניינים קיימים.

*** ביום 3.9.1998 אושרה תמ"א 23 א' לפיה ברחוב ז'בוטינסקי מתוכנן תוואי הרכבת הקלה (תת"ק או עילי).

10.9. **<u>תכנית רג/מק/1171</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4660 מיום 30.6.1998

התכנית מהווה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה, אשר נועדה לשנות קו בניין צדדי, בתחום של מדרגות החרום בלבד, מ 3 מ' ל 1.1 מ'.

10.10. **<u>תכנית רג/340/ג/11</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4972 מיום 15.3.2001

התכנית חלה באזור מגורים ב', ג' **<u>אזור מסחרי א'</u>** ובניינים קיימים. התכנית מאפשרת לבנות חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבנייה. שטח הדירה על הגג לא יפחת מ 75 מ"ר עיקרי. השטח המבונה בגג לא יעלה על 75% משטח הגג. הבנייה בנסיגה של 2 מ' ממעקה הגג בחזית ו 1.5 מ' לצד ולאחור. התכנית ממצה את כל ההקלות (6%, 5% + 2.5% לכל קומה) בתנאים הבאים: קו בניין צדדי לא יפחת מ - 3.5 מ'. הגבהת הבניין תחייב הגדלה נוספת של 0.5 מ' בקו הבניין. תתאפשר העברת זכויות בנייה בין הקומות[4]. תוספת קומות תתאפשר אזור מגורים ב' וג' ברחובות שרוחבם עולה על 12 מ'. הועדה רשאית לא לאשר את תוספת הקומות וההקלות משיקולים תכנוניים. גובה קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 3 מ' (במקום 2.2 מ').

10.11. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/17</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5293 מיום 29.4.2004

תכנית 'משמרת מים" הקובעת בין היתר הוראות בדבר הותרת שטחים לחלחול מים בשיעור 10%-30% משטח המגרש.

10.12. **<u>תכנית מתאר ארצית תמ"א 38</u>**

אושרה ביום 18.5.2005

התכנית קובעת הוראות בדבר תוספות בנייה, שהן בגדר עידוד לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. התכנית קובעת כי ככל שקיימות זכויות בנייה, שטרם מומשו הרי במימושן במסגרת תוספת למבנה קיים יחולו ההוראות בדבר חיזוק מבנים ולא יחולו תוספות הבנייה בגין תכנית זו (לפי סעיף 13 לתכנית). התכנית אושרה לתקופה של 5 שנים.

[4] לפי סעיף 8 ג'. לפי סעיף 9 ז' העברת זכויות באזור מגורים ב' וג' בניינים קיימים בלבד.

10.13. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/11/1</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5402 מיום 31.5.2005

התכנית משנה את סעיף 9 ז' לתכנית רג/מק/340/ג/11 על ידי ביטול המילה "קיימים" בהתייחס לניוד זכויות בין הקומות בבניינים באזור מגורים ב' וג'.

10.14. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/19</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5462 מיום 27.11.2005

התכנית מבטלת את סעיף 6ב' לתכנית רג/340/ג' ובכך מאפשרת שלא לכלול בשטח הבנייה המותר 48 מ"ר עבור חדר מדרגות (12 מ"ר X 4 קומות כולל קומה מפולשת). התכנית מתירה תוספת שטחי שרות לפי תקנות התכנון והבנייה.

10.15. **<u>תכנית רג/340/ג/21</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5480 מיום 21.1.2006

התכנית מגדילה את שטח חדר הגג ל 40 מ"ר ברוטו (כולל 5 מ"ר חדר מדרגות) או 50% משטח הדירה, לפי הנמוך. בכל מקרה לא יפחת שטח חדר הגג מ 23 מ"ר גם אם הוא עולה על 50% משטח הדירה. בגג משופע ניתן לבנות עליות לגג. רום הגג 6.5 מ'. ניתן להקים מרפסת פתוחה בשיעור 20% משטח הגג. תותר בניית מצללות. השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יפחת מ 25% משטח הגג כולו.

10.16. **<u>תכנית רג/340/ 15</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5495 מיום 16.2.2006

התכנית מתירה בבנייה חדשה בלבד כדלקמן:

א. בניית מחסן דירתי במפלס הדירה כעיקרי, בשטח 6 מ"ר, בנוסף לאחוזי הבנייה.

ב. מחסן קומתי כרכוש משותף בשטח 2 מ"ר ליח"ד, אשר ייחשב כשטח שרות מעל הקרקע. שטח מחסן קומתי לא יפחת מ 4 מ"ר ולא יעלה על 10 מ"ר.

ג. תותר קומת מרתף נוספת למחסנים דירתיים בשטח 10 מ"ר ליח"ד.

10.17. **<u>תכנית רג/340/ג/21 א'</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5561 מיום 14.7.2006

התכנית מתירה העברת אחוזי בנייה עיקריים בין הקומות לרבות חדרי יציאה לגג, קומת כניסה, דירת מדרון וכדומה. לא תינתן הרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לאמור בתכנית רג/340 ג21. שטח דירה על הגג כמאושר בתכנית רג/340/ג11.

10.18. **<u>תכנית רג/340/ג/3 /1</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5629 מיום 15.2.2007

התכנית מתירה קו בניין 0 למרתף. 15% משטח המגרש יוותרו לחלחול מים.

10.19. **<u>תכנית רג/340ג/28</u>**
פורסמה למתן תוקף בי.פ 5631 מיום 20.2.2007

התכנית מכילה את הוראות תכנית רג/340ג/9, רג/340ג/11 ורג/340ג/1/11 גם באזור מסחר, מסחרי א' ומגורים ב' וג' עם חזית מסחרית. הערת שלי: אני סבור כי תכנית רג/340ג/11 חלה גם באזור מסחרי א', למעט ההוראה לעניין העברת אחוזים בין הקומות.
לפיכך, ההוראות הרלוונטיות אשר נוספו לנכס הנדון כתוצאה מאישור התכנית כדלקמן:
- הוראות תכנית רג/340ג/9: בעת בנייה חדשה הועדה רשאית להתיר תוספת 2 יח"ד בגין כל יח"ד שתיהרס וכן להשלים את מספר יח"ד בקומה העליונה לצורך אחידות תכנונית, כולל כל ההקלות.
- הוראות תכנית רג/340ג/1/11: התכנית מתקנת את סעיף 9ז' בתכנית רג/מק/340ג/11 על ידי מחיקת המילים "קיימים". מאפשרת העברת זכויות בנייה מקומה לקומה בבניינים באזורי מגורים ב' וג' בכפוף ליתר הוראות התכנית. המרת שטחי מסחר למגורים ביחס 1:1.

10.20. **<u>תכנית מתאר ארצית תמ"א 38/1 א'</u>**
אושרה ביום 16.8.2007
התכנית נועדה להבהיר כי הזכויות המוענקות בתמ"א לא יבואו בנוסף להוראות תכניות מפורטות להרחבת מבנים.

10.21. **<u>החלטת ועדה לעניין שטחי שרות</u>**
ישיבה מספר 2008011 מיום 25.5.2008
בתכניות שהופקדו או אושרו לפני 1992 ולא נקבע בהן שטחי שרות יקבע כי היקף שטחי השרות לא יעלה על 65% מסך השטח העיקרי (לא כולל קומה מפולשת ומרפסות עוקבות), עבור שטחי שרות בהתאם לסעיף 9 ד' לתקנות - מקלט, אחסנה, שטחים טכניים, חניה, מבואות וחדרי מדרגות משותפים. שטח מחסן דירתי ייחשב כשטח עיקרי לפי תכנית רג/340ג/15. שטח למרתפים בהתאם לתכניות רג/340ג/3 ו ג/1/3.

10.22. **<u>תכנית רג/340ג/3 /2</u>**
פורסמה למתן תוקף בי.פ 5837 מיום 5.8.2008
באזורים לבנייה שאינה צמודת קרקע התכנית מתירה גובה קומת מרתף עליונה 4 מ', גובה קומת מרתף תחתונה 3.5 מ'.

10.23. **<u>תכנית רג/340 /ג/33</u>**
פורסמה למתן תוקף בי.פ 5931 מיום 16.3.2009
התכנית מתירה הבלטת קו בניין קדמי ואחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה. הועדה רשאית שלא לאשר הבלטה שכזו.

10.24. **<u>תכנית מתאר ארצית תמ"א 38/2</u>**
אושרה ביום 10.3.2010
התכנית מחילה את הוראות תמ"א 38 גם על הריסת מבנה בו נדרש חיזוק כנגד רעידות אדמה והקמת מחדש.

10.25. **<u>תכנית רג/340/ג/30</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6140 מיום 7.10.2010

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בגין חיזוק ועיבוי מבנים לפי תמ"א 38. התכנית תתכלה והוראותיה יתבטלו בתוך 5 שנים מיום אישורה, אלא אם יוארך תוקפה על ידי הועדה המחוזית.

10.26. **<u>תכנית רג/340/ג/30 א'</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6264 מיום 16.6.2011

התכנית מאפשרת תוספת יח"ד במבנים המיועדים לחיזוק לפי תמ"א 38. שטח ממוצע ליח"ד 60 מ"ר, כולל מחסן וממ"ד. אין שינוי ביתר זכויות הבנייה. התכנית תתכלה והוראותיה יתבטלו בתוך 18 חודשים מיום אישורה.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את חלקה 92 בגוש 6125 ברחוב ז'בוטינסקי 104 ברמת גן.

11.2. מיקום הנכס על ציר תנועה ראשי וסואן הכולל תחבורה ציבורית, אשר מתוכנן לעבור בו תוואי הרכבת הקלה.

11.3. הסביבה מאופיינת בעיקר במבנים ישנים בני 3-10 קומות אשר בחלקם קומת הקרקע מסחרית.

11.4. שטח החלקה הרשום 2,134 מ"ר (1,943 מ"ר נטו) ולה צורה צרה ומאורכת. חזיתה לרחוב באורך כ 19 מ'. על החלקה בנויים שני מבנים עיקריים אשר שטחם יחדיו 2,800 מ"ר. המבנים נבנו במקור לתעשייה ומסחר ובחלקים מהם הותר בעבר שימוש חורג כמרפאות. כיום בחלקם משמשים למגורים (ללא היתר).

11.5. בהמשך להחלטת ועדת ערר להעדר פטור מהיטל השבחה בגין שטחי ממ"ד, בעת מימוש זכויות במכר, התייחסתי לשטחים אלה בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית מחודש דצמבר 1992 (5 מ"ר נטו) ומחודש יולי 2007 (9 מ"ר נטו).

11.6. הובאה בחשבון רמת הפיתוח העירוני בסביבת הנכס.

11.7. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.8. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועדים הקובעים לשומה.

11.9. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות בגין מימוש זכויות מלא (אשר טרם בוצע).

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
כללי מיקום	לחלקה צורה מוארכת אך מאחר וגובלת בשטח ציבורי המיועד לחניה מתאפשרת נגישות גם מצד זה, כך שבפועל יש גישה נוספת למגרש.	צורת החלקה יוצרת מגבלה של נגישות ועל כן ניצול הזכויות יהיה בחזית המגרש, על ציר תנועה סואן. על פי מחקר שערכתי קרבה לציר ז'בוטינסקי גורמת להשפעה שלילית על מחירי דירות בצורה מובהקת. ערכי הקרקע מבוססים על הכרעת מלוכנא ברחוב ביאליק 18 תוך ביצוע הפחתה בשיעור 15% לאור הבדלי המיקום המשקף שיעור הפחתה ממוצע לחזית ולעורף.
כללי הבנוי	במגרש קיימים שני מבנים. אין גרמושקה עם פירוט שטחים. על פי מדידה שנערכה בעבר (לא הוצגה) השטח 2,050 מ"ר. על פי מדידה נוספת (לא הוצגה) השטח 2,121 מ"ר (בניכוי שטחים מחוץ לקו בניין מערבי וללא חדרי המדרגות). השטח ברוטו, כולל כל השטחים, 2,414 מ"ר.	נבנה במקור כמפעל גרביים. נרכש בשנת 1965 כפי שבנוי כיום. לאחר הרכישה בוצעו שיפורים במבנה. המבנה הושכר במהלך השנים למלאכה, בי"ס אקסטרני ומרפאות. כיום מושכר בחלקו למגורים. היקף הבנייה לפי מדידה גרפית מתשריט שימוש חורג 2,897 מ"ר.
תכנית 222 - מצב קודם	חלה על הנכס תכנית 222 המאפשרת 2,048 מ"ר. היקף הזכויות בתכנית תואם לשטח הבנוי בפועל (בהורדת השטחים אשר נבנו מחוץ לקוי הבניין). ערכי הקרקע לפי מקרקעין וערכם מחודש מרץ 1980 $247, בהתאמה לנכס הנדון $200. סה"כ שטח עיקרי 2,050.00 ק"ק 152.00 2.00 304.00 קומות עליונות 1,898.00 1.00 1,898.00 מרפסות 0 0.50 - 48% חדרי גג - **סה"כ 2,202.00** $ 200 **שווי $ 440,400** ₪ 0.003622 **שווי חדש ₪ 1,595**	תכנית 222 מאפשרת 96% X 2,134 = 2,048 מ"ר. בפועל בנוי בניין קיים המשמש למסחר בק"ק ולתעשייה/מלאכה בקומות העליונות. שטח המבנה כ 2,900 מ"ר. ערכי הקרקע – $170[5] X 0.85 = $144.

[5] לפי שומת מלוכנא בגו"ח 6126/115

רג/340	התכנית מפקיעה 191 מ״ר לדרך ומאפשרת ניצול של 140% + 8% מרפסות לקומה (בהורדת 48 מ״ר מדרגות). ההשבחה) חושבה בדחייה עד לשנת 2007. היות ושימוש הביניים בבניין מתקזז בין שני מצבי התכנון. תואם להכרעות פרימו וברמן.	אין השבחה. השטח הבנוי בפועל (2,900 מ״ר) עולה על השטח המותר במצב חדש 140% (2,720 מ״ר). אין מגבלת צפיפות ״מספר הדירות בהסכמת הועדה המקומית). תוספת שטח המרפסות אינו רלוונטי לנכס הנדון במועד אישור התכנית היות ומהווה מבנה שלא למגורים. יתרה מזו, בר״ג היה נוהג לבניית מרפסות[6]. לצורך מימוש הזכויות למרפסות יש להרוס הקיים. וככל שייהרס הבניין הרי שייבנו רק 5 קומות מגורים מעל קומת מסחר. לפיכך, יש לחשב המרפסות רק עבור קומות אלה. ככל שיש השבחה יש לחשבה בדחייה ל 30 שנה בשל גיל המבנה ומצבו במועד הקובע.

סה״כ	1943	1.4	2720.2		
מדרגות			48		
סה״כ שטח עיקרי			2672.2		
ק״ק		20%	388.60	2.00	777.20
קומות עליונות			2,283.60	1.00	2,283.60
מרפסות		48%	932.64	0.50	466.32
חדרי גג					-
סה״כ					**3,527.12**
					$ 200
שווי					**$ 705,424**
					₪ 0.003622
שווי חדש					₪ **2,555**

שווי חדש	₪ 2,555
שווי קודם	₪ 1,595
ההשבחה	₪ 960
דחייה ל 27 שנים	0.21
ההשבחה	₪ **199**

[6] קיימת התייחסות בהכרעת אבישי זיו בגו"ח 6145/758

רג/340/ג

התכנית מאפשרת בניית 180% (3,497 מ״ר- 48 מ״ר מדרגות = 3,449 מ״ר) ומבטלת המרפסות.

בנוסף, חדר גג בשטח 12 מ״ר לכל דירה עליונה. על בסיס בינוי ממוצע של 90 מ״ר ליח״ד, מתקבלות 6 יח״ד בקומה העליונה אף שניתן באופן תיאורטי לבנות גם 8 יח״ד בקומה העליונה. ערכי הקרקע – בממוצע מפרסומי מקרקעין וערכם מרץ 1980 ו דצמבר 1980 292$. בהתאמה לנכס הנדון 200$. הובאה בחשבון דחייה ל 27 שנים.

	מצב קודם			מצב חדש		
סה״כ	2720.2			3497.4		
מדרגות	48			48		
סה״כ שטח עיקרי	**2672.2**			**3449.4**		
ק״ק (20% מהמגרש)	388.60	2.00	777.20	388.60	2.00	777.20
קומות עליונות	2,283.60	1.00	2,283.60	3,060.80	1.00	3,060.80
מרפסות	932.64	0.50	466.32	0	0.50	-
חדרי גג			-	72	1.5	108.00
סה״כ			**3,527.12**			**3,946.00**
			$ 200			$ 200
שווי			**$ 705,424**			**$ 789,200**
שער הדולר			₪ 0.005578			₪ 0.005578
שווי בש״ח			**₪ 3,935**			**₪ 4,402**

ההשבחה	₪ 467.30
דחייה	0.21
ההשבחה בש״ח	**₪ 96.90**

התכנית מכלילה את שטח המרפסות, מוסיפה חדרי גג בשטח 12 מ״ר ל6 דירות עליונות ומתירה מרתף בשיעור 50% מהשטח המסחרי שהינו 152 מ״ר.

אין השבחה למרתף במועד הקובע בשל עלות בנייתו הגבוהה.

במצב קודם מרפסות במקדם 0.80 ואין הגבלת צפיפות.

אין השבחה לחדרי הגג, היות ונדרשת דחייה עד הריסת המבנה הקיים (שאינו למגורים) או ביצוע התאמות גדולות לצורך הפיכתו למגורים.

ערכי הקרקע ללא שינוי מהמדרגה הקודמת, 144$.

בתחשיב לחילופין שטח חדרי הגג בקיזוז 4 מ״ר ח״מ.

ההשבחה - **<u>31.14 ש״ח</u>**

1ג/340

התכנית מגדילה את חדרי הגג מ 12 מ״ר ל 23 מ״ר.
הובא בחשבון הפסד מרפסת גג[7].
ערכי הקרקע – 250$ בהתבסס על פרסומי מקרקעין וערכם מחודש דצמבר 1984.

תוספת לחדרי גג	66	1.5	99.00
הפסד מרפסת	66	-0.4	-26.40
ההשבחה			72.60

שווי	$ 250
ההשבחה	$ 18,150
שער הדולר	₪ 0.9079
ההשבחה במעוגל	₪ 16,000
דחייה	0.28
ההשבחה בש״ח	**₪ 4,440.08**

הובאה בחשבון דחייה ל 25 שנים למימוש חדרי יציאה לגג. מקדם 1.5 אינו סביר לחדר יציאה לגג.
אובדן מרפסת במקדם 0.30.

ערכי הקרקע – $220 X 0.85 = $190

ההשבחה - **<u>2,918 ₪</u>**

[7] בתחשיב 20%. בפועל ניתן זיכוי לפי 40%

3ג/340	התכנית מאפשרת תוספת מרתף בהיקף הקומה, קרי 180% / 6 קומות = 30%, חלק מהמרתף מסחרי. הובאה בחשבון דחייה ל 15 שנה לפי 6% ערכי הקרקע – $500 לפי מקרקעין וערכם מחודש יולי 1991 (קל"ח באזור בינוני $11-14,000) מרתף מסחרי 388.60 0.80 310.88 יתרת מרתף 194.3 0.20 38.86 **סה"כ** **582.90** **349.74** שווי $ 500 ההשבחה $ 174,870 שער הדולר ₪ 2.5090 ההשבחה במעוגל ₪ 439,000 דחייה 15 שנה 0.42 **ההשבחה בש"ח** ₪ **183,179**	גם במצב קודם הותרה בניית מרתף. אין כדאיות כלכלית לניצול המרתף בנכס בשל הבינוי הקיים ובשל טופוגרפית פני השטח המדרונית. נדרשת הפרדת כניסות ויציאות. לפי גישת מלוכנא שווי הזכויות שנוספו במרץ מהוות כ 6.3% בלבד משווי הבנוי בפועל לכן אין כדאיות להריסה. אין השבחה. גם לא בדחייה.
19ג/340	התכנית קובעת כי 48 מ"ר חדרי מדרגות לא יכללו בחישוב השטחים. ערכי קרקע – $900. מתבסס על חוזים מהכרעת פריאל ברחוב עלומים 24. הובאה בחשבון דחייה לשנתיים. תוספת ח"מ 48 1 48.00 שווי $ 900 ההשבחה $ 43,200 שער הדולר ₪ 4.6080 ההשבחה במעוגל ₪ 199,000 דחייה לשנתיים 0.89 ₪ **ההשבחה בש"ח** ₪ **177,000**	לא ניתן להוסיף בנייה לקיים. ניצול הזכויות בדחייה ל 10 שנים. ערכי הקרקע : $760 (₪ 3,500) מבוססים על ניתוח 462 עסקאות שניתחתי לצורך מחקר ובנוסף על שומת מלוכנא ₪ 4,147 X 0.85 = ₪ 3,525. מדובר בסוף תקופת מיתון ועסקאות מאוחרות משקפות עליה בשווי. ההשבחה - <u>₪ 125,614</u>.
21ג/340	התכנית מגדילה את חדרי הגג מ 23 מ"ר ל 40 מ"ר (6 X17 = 102 מ"ר). ערכי קרקע - $900. כאמור במדרגה הקודמת. דחייה לשנתיים. תוספת לחדרי גג 102 1.5 153.00 שווי $ 900 ההשבחה $ 137,700 שער הדולר ₪ 4.6320 ההשבחה במעוגל ₪ 638,000 דחייה 0.89 **ההשבחה בש"ח** ₪ **568,000**	הגדלת חדרי הגג ב 17 מ"ר, כ"א, בהתחשב באובדן מרפסת גג. ערכי הקרקע - ללא שינוי מהמדרגה הקודמת $760 ההשבחה – <u>₪ 295,152</u>

15ג/340	תוספת 6 מ״ר מחסן צמוד כשטח עיקרי לכל יח״ד X 36 יח״ד = 216 מ״ר. 36 דירות לפי 6 יח״ד לקומה. המסחר בחזית לא מפריע לדירות בעורף. ערכי הקרקע – $1,000 למיקום בז׳בוטינסקי. בהכרעת פריאל $984. אין אחידות בהכרעות. מתבסס גם על עסקה בעורף החלקה ברחוב מבוא זאב וברחוב המבדיל/ז׳בוטינסקי, תוך ביצוע התאמה לחזית לכביש ראשי. בהערכת אשד בלוחמי סיני 16 השווי $900. מחסנים במצב קודם הם נוהג לא חוקי לפי החלטות ועדת ערר.	הבאתי בחשבון כי ייבנו רק 34 יח״ד מאחר ובקומת הקרקע אין כדאיות למגורים. מותר לבנות 6 קומות, 5+קרקע. במצב הקודם היה נוהג למחסנים וכך נקבע בהכרעות של א.זיו וש.שרביט מקדם השבחה 0.3. ערכי הקרקע - מחיר מבונה $760 / 10% + בשל עליית המחירים ב 2006 חושב בדחייה ל 5 שנים ההשבחה – 163,182 ₪
1/ 3/ג/340	התכנית מאפשרת הרחבת המרתף עד גבול המגרש. ההשבחה חושבה לתוספת מרתף חניה לפי מרתף בהיקף של כ 85% בלבד משטח המגרש.	אין כדאיות להרחבת המרתף. שווי הזכויות במרתף מהוות רק כ 7.8% משווי המבנה. ערכי הקרקע – $910 מבוססים על שומת מלוכנא וניתוח עסקאות מרחוב ז׳בוטינסקי.

מחסנים	216	0.8	172.80
		שווי	$ 1,000
		ההשבחה	$ 172,800
		שער הדולר	₪ 4.6950
		ההשבחה במעוגל	₪ 811,000
		דחייה לשנתיים	0.89
		ההשבחה בש״ח	₪ **722,000**

מרתף קודם	582.90		
מרתף חדש	1651.55		
תוספת	**1,068.65**	**0.05**	**53.43**
		שווי	$ 1,000
		ההשבחה	$ 53,433
		שער הדולר	₪ 4.2090
		ההשבחה במעוגל	₪ **225,000**

28/ג/340	התכנית מכלילה הוראות של 9 ו 11. אין השבחה מתכנית 9 אלא מ 11 בגין המרכיבים הבאים: 1. תוספת 2 קומות ובהן 12 יח"ד עם מחסנים. 2. תוספת אחוזי בנייה (16%) 3. תוספת 4 דירות גג + מחסנים לדירות אלה, כולל ניוד של 160 מ"ר מהקומות לדירות אלה. ערכי הקרקע – $1,000. מתבסס על ניתוח עסקאות ממאגר שע"מ מגוו"ח 6125/644 + 6204/657. תוספת זכויות 310.88 | 1.00 | 310.88 | 310.88 דירות גג לעומת חדרי גג + ניוד זכויות בניכוי הפסד חצר | | | 88.00 דירות נוספות לקומות בניכוי שטח שחויב כתוספת | | | 151.00 תוספת מחסנים 16 יח"ד חדשות 96.00 | 0.80 | | 76.80 **סה"כ** | | | **626.68** שווי $ 1,000 ההשבחה $ 626,680 שער הדולר ₪ 4.2220 **ההשבחה במעוגל ₪ 2,646,000**	במצב קודם אין מגבלת צפיפות ולכן אין השבחה בגין החלת תכנית 9 על הנכס הנדון ואין שינוי בצפיפות המותרת. על פי הכרעת מלוכנא, ההשבחה בגין הטמעת ההקלות יחושב במועד אישורן. במצב קודם ניתן לבנות 7 קומות לעומת 6 מתוקף תמ"א 38. אין השבחה לנכס הנדון בגין הגבהת הבניין. אין השבחה בגין אפשרות דירות גג. מקדם לחדרי גג 1.4 אינו שונה ממקדם לפנטהאוז. אין לגבות רטרואקטיבית בגין מחסנים נוספים. וככל שמחושבת השבחה בגינם לפי מקדם 0.3 לאור הנוהג במצב קודם. המקדם בשומת המשיבה (30%) בגין הגדלת צפיפות ממילא מגלמת גם מחסן וממ"ד. ערכי הקרקע - $910 ללא שינוי מהמדרגה הקודמת.
30/ג/340 א	התכנית מאפשרת תוספת 30 יח"ד ובהתאמה גם תוספת 30 מחסנים דירתיים, ללא תוספת שטח. התכנית אושרה בעקבות הנחייה של הועדה המחוזית שלא להחיל את הצפיפות של תכנית 9 על זכויות בתמ"א 38. לכן תכנית זו מסדירה את הצפיפות לפי 60 מ"ר ברוטו לדירה (כוללת מחסן וממ"ד), קרי 42 מ"ר נטו. בחלוקת השטח המותר ב 42 מתקבלות 78 יח"ד, לעומת 48 במצב קודם (6 X 8 קומות) + 6 מ"ר מחסן לכל יח"ד דירה חדשה. ההשבחה בגין הדירות הנוספות כ 30%. ערכי הקרקע – ₪ 6,000. מתבסס על ניתוח עסקאות בדירות חדשות בגוו"ח 6204/657 (נע בין ₪ 6,400 ל ₪ 14,000) שטח בקומות ללא מסחר ושטח מנויד לקומת הגג | | | 3,260.00 שטח נטו ליח"ד | | | 42.00 צפיפות מותרת מצב חדש | | | 78.00 צפיפות מותרת מצב קודם | | | 48.00 **תוספת יח"ד** | | | **30.00** תוספת שטח אקו' להגדלת הצפיפות 1,243.33 | 0.30 | 373.00 תוספת מחסנים 178.00 | 0.80 | 142.40 **סה"כ** | | | **515.40** שווי למ"ר ₪ 6,000 **ההשבחה במעוגל ₪ 3,092,400**	מדובר בתכנית הפטורה מהיטל השבחה כפי שפטורה תכנית רג/340ג/30 לפי סעיף 19 (ב) לתוספת השלישית. התכנית לא משביחה היות וגם במצב הקודם אין מגבלת צפיפות. אין פוטנציאל לבניית 78 יח"ד בחלקה בשל צורה ומידותיה ולאור השימוש המסחרי בק"ק. ערכי הקרקע – אין מחלוקת .

340/3/2	הגבהת המרתף – התכנית לא משביחה בבניה רוויה, אלא רק בצמודי קרקע.	אין השבחה בהגבהת מרתף.

סיכום ההשבחה בשומות הצדדים

	שמאי המשיבה	**שמאית המבקש**
רג/340	₪ 199	₪ -
רג/340/ג	₪ 97	₪ 31
רג/340/ג/1	₪ 4,440	₪ 2,918
רג/340/ג/3	₪ 183,179	₪ -
רג/340/ג/9	₪ -	₪ -
רג/340/ג/10	₪ -	₪ -
רג/340/ג/11	₪ -	₪ -
מק/1171	₪ -	₪ -
רג/340/ג/17	₪ -	₪ -
רג/מק/340/ג/1/11	₪ -	₪ -
רג/340/ג/19	₪ 177,000	₪ 125,614
רג/340/ג/21	₪ 568,000	₪ 295,152
רג/340/ג/15	₪ 722,000	₪ 163,182
רג/340/ג/21 א	₪ -	₪ -
רג/340/ג 1/3	₪ 225,000	₪ -
רג/מק/340/ג/28	₪ 2,646,000	₪ -
רג/340/ ג /30	₪ -	₪ -
רג/340/ג/30 א	₪ 3,092,400	₪ -
רג/מק/340ג/33	₪ -	₪ -
רג/מק/340/ג/2/3	₪ -	₪ -

קיימת הסכמה להעדר השבחה/חבות בגין תכנית רג/מק/1171, תמ"א 38, תמ"א 1/38 א', תמ"א 2/38, תכנית רג/340/ג 21 א', רג/340/ג/2/3, רג/340/ג/30.

13. <u>הכרעה לתכנית רג/340</u>

במצב קודם הנכס מסווג באזור מגורים ג' בו זכויות הבנייה 96% (כ 2,048 מ"ר עיקרי). בפועל, בעת אישור התכנית, על המגרש בנוי מבנה ראשי, בן 15-20 שנה, הכולל שלוש קומות מעל ק"ק בחזית המגרש ומבנה נוסף עם גג רעפים, בעורף המגרש. לא נמצאו היתרי הבנייה המקוריים של המבנים ולא הוצגה גרמושקה או מדידת שטחים של מודד מוסמך של המבנים הקיימים. קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין שטחי הבנייה. הוצג תשריט מאושר (לצורך אישור שימוש חורג), אשר אינו כולל חישובי שטחים. שמאית המבקש הציגה חישוב לפיו השטח הקיים הינו 2,897 מ"ר, שמאי המשיבה טוען, כי יש לקזז שטחים הבנויים מחוץ לקו הבניין וחדרי מדרגות וקבע כי השטח הינו כ 2,100 מ"ר נטו (כ 2,400 מ"ר ברוטו). בהעדר מסמכים מספקים לעניין השטח הבנוי ומאחר ולא מצאתי כי נדרש, בהיתרים ותכניות מאוחרים, להרוס חלקים ממנו, הרי שכל השטחים המצוינים בתשריט המצורף לשימוש החורג בתוספת קומת הקרקע המסחרית, כ 2,800 מ"ר[8], בנויים בהיתר. לפיכך, במצב קודם השטח הבנוי בפועל עולה על המותר בתכנית.

במצב החדש, התכנית מסווגת את הנכס באזור מסחרי א' וקובעת זכויות בנייה בשיעור 140% + 8% למרפסות בקומה. בהתאם לרשימת התכליות, בקומות שמעל קומה א'[9] יותרו שימושי מגורים. משכך, השטח העיקרי המותר הינו 1,943 מ"ר X 140% = 2,720 מ"ר כאשר בנוסף יותרו מרפסות רק בקומות שמעל קומה א' בשיעור 8% משטח המגרש. הצפיפות תיקבע על ידי הועדה המקומית.

לאור האמור לעיל, השטח הקיים בפועל, כ 2,800 מ"ר, גדול מהשטח, אשר הותר במצב חדש (2,720 מ"ר = 140%). על כן השימוש המיטבי הינו במבנה הקיים, אשר לא ניתן להוסיף לו שטחים עיקריים. התכנית מאפשרת תוספת מרפסות בשיעור 8% לכל קומת מגורים. בבינוי הקיים, קיימות שלוש קומות עליונות כשהפוטנציאל למרפסות הינו, <u>לכל היותר</u>, לשלוש קומות אלה: 8% X 3 קומות X 1,943 מ"ר = 466 מ"ר. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% לתוספות בגין בנייה על קיים.

לעניין זה אציין, כי מאחר והנכס בנוי לתעשייה, המרת השימוש בו למגורים כפוף להליך לפי סעיף 149 לחוק, כשימוש חורג להיתר הבנייה, ובהתחשב בהתאמתו הפיסית למגורים[10].

אמנם תוספת בנייה אינה כרוכה בהליך של שימוש חורג, אלא רק הכשרת הקיים, אך לא ניתן יהיה לקבל היתר בנייה לתוספת מגורים בנפרד מהליך של שימוש חורג למבנה כולו. משכך, בוצעה הפחתה עבור ניצול כל השטח למגורים, בין אם קיים ובין אם מוצע.

דירת מדרון - סעיף 162 לתכנית קובע הוראות בדבר התרת בניית דירות מתחת לקומת הקרקע במגרשים בעלי אופי מדרוני המוגדר כמגרש, אשר חלקו האחורי נמוך מהחזית. אולם, בנכס הנדון החלק האחורי גבוה מהחזית ועל כן לא ניתן לאשר בו דירת מדרון מכוח סעיף זה. אני מקבל בכך את האמור בסעיף 6.13 לשומת המשיבה.

[8] על פי מדידה גרפית
[9] המוגדרת כקומה הראשונה בבניין. במפלס הכניסה או מעליו.
[10] הסבתו הפיסית באה לידי ביטוי בתרומת המבנה הקיים לשווי אשר חושבה כשלד.

בשל צורת הבינוי ומגבלות הגישה אליו[11] במיוחד לאור קיומו על עורק תנועה ראשי, בוצעה הפחתה בהתאם.

<u>ערכי קרקע למגורים</u>

שמאי המשיבה קבע שווי למגורים לסך $200 למ״ר מבונה אקו׳ ושמאית המבקש לסך $145 (בהתבסס על הכרעת מלוכנא[12] ברחוב ביאליק 18 תוך הפחתה למיקום בשיעור 15%).

בשל הקושי לאתר עסקאות, אשר נערכו בסמוך למועד הקובע לשומה, התבססתי על פרסומי ׳מקרקעין וערכם׳, הסמוכים ככל האפשר למועד הקובע[13]. בחוברת זו קיימת גם סקירה של שוק הנדל״ן ממנה עולה, כי מחודש אוגוסט 1979 ועד מרס 1980 חלה ירידת מחירים בכל סוגי המקרקעין בארץ (למעט באילת), המוערכת ברמת גן בכ 10%. מחירי צמודי קרקע ללא שינוי. שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה נע בין 120,000 ל״י ל 250,000 ל״י / 25 מ״ר לחדר / 0.0036 = $130-$280 למ״ר מבונה.

בהכרעתי לנכס בתחום התכנית ברחוב חברון (גו״ח 589/ 6158), קבעתי שווי קרקע למ״ר מבונה אקו׳ לסך $220 לרחוב שקט בקרבת צירי תנועה ראשיים ולהיקף בנייה נמוך. בנכס הנדון, לאור גודלו ומיקומו על ציר תנועה ראשי וסואן בסביבה המתאפיינת בשימושים מעורבים ובכללם מסחר בקומת הקרקע, ראוי לקבוע שווי למ״ר מבונה אקו׳ לסך $180.

<u>ערכי קרקע לתעשייה</u>

הצדדים לא התייחסו לשווי הנכס במצבו ולא הציגו נתונים לשווי. בהתאם לפרסומי מקרקעין וערכם הנזכרים לעיל שווי <u>1 מ״ר מגרש</u> תעשייה בגבולות 8,000-10,000 ל״י (באזור הבורסה בר״ג) = 280-222$. שווי הנכס בהתאמה למיקום, צורת הבינוי בו הכוללת שטחי תעשייה אשר **<u>רובם</u>** מעל קומת הקרקע עם אפשרות מוגבלת לשימוש בחצר, לסך $200 למ״ר מגרש.

<u>תרומת הבנוי לשווי</u>

בהתאם לטבלת עלויות בנייה, אשר פורסמה בחוברת ׳מקרקעין וערכם׳ פ״ח (88) מיולי 1982, עולה כי עלות בנייה ברמה בינונית בהיקף גדול (בנייה רוויה, 4 קומות, ללא מעלית) כדלקמן: בדצמבר 1979 - 850 שקל ($250). ביוני 1980 - 1400 שקל ($290). לאור זאת עלות בנייה חדשה ל1 מ״ר ברוטו במועד הקובע כ $250 בבנייה רוויה. תרומת המבנה הקיים, שהינו מבנה בן למעלה מ 20 שנה כדלקמן:

לשימוש המאושר (תעשיה ומסחר) – $250 X 0.50[14] X 0.92[15] = כ $115 למ״ר.

תרומת המבנה הקיים לצורך הסבתו ל**<u>מגורים</u>**[16] - $60 למ״ר.

---

[11] הבינוי הקיים בקווי בניין לצד 1.1-3 מ׳.
[12] $170 למ"ר מבונה
[13] חוברת פ"ה (85) מאפריל 1980
[14] תעשיה חדש
[15] פחת
[16] בדומה לשלד (יידרשו התאמות גם בשלד עצמו) בשיעור כ 25% מבנייה חדשה.

בחינת ההשבחה

מצב קודם - שווי במצבו כמבנה תעשיה ומסחר

	שטח	שווי	שטח אקו'
שווי מגרש (תעשיה ומסחר)	2,134	$ 200	$ 426,800
תרומת הבנוי (תעשיה ומסחר)	2,800	$ 115	$ 322,000
הפחתה בגין מגבלת נגישות למגרש			0.90
סה"כ שווי קודם			**$ 673,920**

מצב חדש - חלופה א' – הסבת המבנה הקיים למגורים

	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח מסחרי (קיים)	152.00	1.50	228.00
יתרת שטחים (קיים)	2,648.00	1.00	2,648.00
סה"כ קיים	2,800.00		
מרפסות מקורות (מוצע על קיים)	466.32	0.77	356.73
סה"כ			**3,232.73**
שווי למ"ר מבונה מגורים			$ 180
שווי כמגרש ריק			**$ 581,892**
תרומת הבנוי (לצורך הסבה למגורים)	2,800	$ 60	$ 168,000
מגבלת נגישות בשל צורת בינוי קיים			0.90
שווי כמגורים (מאושר)			**$ 674,903**
שימוש חורג (דחייה)			1.5
שיעור היוון			9%
שווי כמגורים (במצבו)			**$ 593,064**

מצב חדש - חלופה ב'- בהריסת הקיים - מגרש ריק למגורים ומסחר

	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח המגרש	**1,943**		
ק"ק מסחר	150.00	1.50	225.00
ק"א	514.04	1.00	514.04
ק"ב	514.04	1.00	514.04
ק"ג	514.04	1.00	514.04
ק"ד	514.04	1.00	514.04
ק"ה	514.04	1.00	514.04
סה"כ (בהריסה ובניה מחדש)	2,720.20		
קיזוז חדר מדרגות	48.00	(1.00)	(48.00)
מרפסות מקורות ב 5 קומות ו	777.20	0.85	660.62
סה"כ			**3,407.82**
שווי למ"ר מבונה מגורים			$ 180
שווי כמגרש ריק			$ 613,408
עלויות הריסה			$ (1,500)
שווי הנכס			**$ 611,908**

לאור האמור לעיל, אני סבור כי במועד הקובע לשומה, השימוש המיטבי בנכס הנדון הינו המשך השימוש במבנה הקיים לתעשייה ומסחר ומשכך, לא נוצרה השבחה מאישור תכנית רג/340 בנכס הנדון.

14. הכרעה לתכנית רג/340/ג

התכנית, קובעת אחוזי בנייה לסך 180% (כולל מרפסות)[17] + חדר יציאה לגג בשטח 12 מ״ר לכל דירה עליונה + מרתף מסחרי בשיעור 50% משטח היחידה המסחרית. מספר הדירות בנכס הנדון בכפוף להסכמת הועדה המקומית והמחוזית.

באחוזי הבנייה נכללים, 48 מ״ר חדרי מדרגות.
לא נכלל שטח המרתפים והחניות. לעניין זה אציין כי בתקנון נרשם 'מרתפים וחנויות לפי סעיף 8ה' ו 8 ו'' אך מכיוון שהסעיפים המצוינים נוגעים למרתפים וחניות, הנחתי כי המילה ״חנויות״ הינה ככל הנראה טעות דפוס.

מכיוון שלפי רשימת התכליות בקומות העליונות יותרו שימושי מגורים, הרי שלא ניתן לבנות מגורים בקומת הקרקע ומאידך לא ניתן להוסיף למבנה הקיים קומה נוספת לתעשייה. מאחר ולא לא יותרו שימושים מעורבים של תעשיה ומגורים, ניתן להשאיר את המבנה במצבו כתעשייה ללא כל תוספת בנייה, או בהסבת השימוש בקומות העליונות למגורים[18] בתוספת בנייה על הקיים. אפשרות נוספת בהריסת המבנה הקיים וניצול מלוא אחוזי הבנייה.

הבאתי בחשבון כי בשל צורת המגרש הכולל חזית צרה לרחוב, השימוש המיטבי הינו בבניית קומה מסחרית חלקית בשטח כ 150 מ״ר, בדומה לקיים בפועל. אינני מקבל את הבינוי שהוצע על ידי שמאי המשיבה לפיו השטח המסחרי בקומת הקרקע הינו 388 מ״ר אשר ברובו עורפי וללא חשיפה לרחוב.
בינוי של קומת מסחר חלקית, כמפורט לעיל מאפשר להכשיר את כל החניות בחצר. לפיכך, אין כדאיות בבניית חנייה תת קרקעית.

היות והתכנית אושרה מספר חודשים לאחר אישור התכנית הקודמת רג/340 אין שינוי דולרי בערכי הקרקע ובתרומת הבנוי לשווי, לעומת המדרגה הקודמת.

בחינת ההשבחה

שווי קודם
השימוש במבנה במצבו (ללא תוספת בנייה), כמפורט במדרגת ההשבחה הקודמת:

שווי מגרש (תעשיה ומסחר)	$ 426,800
תרומת הבנוי (תעשיה ומסחר)	$ 322,000
מגבלת נגישות בשל צורת בינוי קיים	0.90
סה״כ שווי קודם	**$ 673,920**

[17] 180% X 1,943 מ"ר = 3,497.40 מ"ר
[18] בהליך של שימוש חורג להיתר הבנייה לפי סעיף 149 לחוק.

שווי חדש - חלופה א' – הסבת המבנה הקיים למגורים + תוספת בנייה

בהסבת המבנה למגורים לאור צורת הבינוי הקיים והצורך ביצירת מעברים ופתחים, אני בדעה כי ניתן יהיה להכשיר רק 6 יח"ד בקומה העליונה ומשכך הובאו בחשבון 6 חדרי יציאה לגג.

	שטח	מקדם	שטח אקו'
מרתף מסחרי (בדחייה)	75.00	0.11	8.48
מרתף חניה	594.48	-	-
שטח מסחרי (קיים)	152.00	1.50	228.00
יתרת שטחים (קיים)	2,648.00	1.00	2,648.00
תוספת בנייה על קיים	697.40	0.90	627.66
סה"כ	**3,497.40**		
קיזוז מדרגות	48.00	(1.00)	(48.00)
חדרי גג (מוצע על קיים)	72.00	0.90	64.80
מרפסת גג	625.40	0.18	112.57
סה"כ			3,641.51
שווי למ"ר מבונה מגורים			$ 180
שווי כמגרש ריק			**$ 655,472**
תרומת הבנוי	2,800	$ 60	$ 168,000
מגבלת נגישות בשל צורת בינוי קיים			0.90
שווי כמגורים (מאושר)			**$ 741,125**
שימוש חורג (דחייה)			1.5
שיעור היוון			9%
שווי כמגורים (במצבו)			**$ 651,256**

שווי חדש - חלופה ב' – בהריסת הקיים, מגרש ריק למגורים ומסחר

בעת בנייה חדשה השימוש המיטבי ל 8 יח"ד בקומה עליונה עם חדרי יציאה לגג.

	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח המגרש	**1943**		
מרתף מסחרי	75.00	0.30	22.50
מרתף חניה	594.48	-	-
קומת חנויות	150.00	1.50	225.00
ק"א	669.48	1.00	669.48
ק"ב	669.48	1.00	669.48
ק"ג	669.48	1.00	669.48
ק"ד	669.48	1.00	669.48
ק"ה	669.48	1.00	669.48
סה"כ שטח עילי	**3,497.40**		
קיזוז מדרגות	48.00	(1.00)	(48.00)
חדרי גג	96.00	1.00	96.00
מרפסת גג	573.48	0.20	114.70
סה"כ			**3,757.60**
שווי 1 מ"ר מבונה מגורים			$ 180
שווי כמגרש ריק			**$ 676,367**
עלות הריסה			$ (1,500)
שווי הנכס במצבו			**$ 674,867**

מבדיקת החלופות דלעיל, עולה כי השימוש המיטבי הינו בהריסת הקיים. עם זאת, ולאור האמור לעיל אני בדעה כי בנכס הנדון ההשבחה בגין אישור התכנית זניחה.

15. הכרעה לתכנית רג/340/ג/1

התכנית מאפשרת הגדלה של חדרי היציאה לגג מ 12 מ״ר ל 23 מ״ר, כאשר בשומות הצדדים ההתייחסות ל 6 חדרי יציאה לגג. כאמור לעיל, השימוש המיטבי הינו בהריסת הקיים ובבינוי חדש השימוש המיטבי הינו ל 8 יח״ד בקומה. לפיכך, ובניגוד לעמדת הצדדים אני סבור אין לבצע דחייה עד ניצול הזכויות, עבור 8 חדרי גג.

שמאי המשיבה קבע שווי למגורים לסך 250$ למ״ר מבונה אקו׳ ואילו שמאית המבקש לסך 187$ (בהתבסס על שומת מלוכנא[19] ברחוב ביאליק 18 תוך הפחתה למיקום בשיעור 15%). בשל הקושי לאתר עסקאות, אשר נערכו בסמוך למועד הקובע לשומה, התבססתי על פרסומי ׳מקרקעין וערכם׳ הסמוכים ככל האפשר למועד הקובע[20] ומהם עולה, כי שווי קרקע לחדר באזור בינוני בר״ג $6,000-$7,000 (280-240$ למ״ר מבונה). לאור גודלו, צורתו ומיקומו על ציר תנועה ראשי וסואן בסביבה המתאפיינת בשימושים מעורבים ובכללם מסחר בקומת הקרקע, ולאור האמור לעיל, שווי 1 מ״ר קרקע מבונה בנכס, הינו 220$.

תחשיב ההשבחה

מועד קובע	13.4.1985					
	מצב קודם			**מצב חדש**		
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו׳**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח המגרש	**1943**			**1943**		
מרתף מסחרי	75.00	0.30	22.50	75.00	0.30	22.50
מרתף חניה	594.48	-	-	594.48	-	-
ק״ק מסחר	150.00	1.50	225.00	150.00	1.50	225.00
ק״א	669.48	1.00	669.48	669.48	1.00	669.48
ק״ב	669.48	1.00	669.48	669.48	1.00	669.48
ק״ג	669.48	1.00	669.48	669.48	1.00	669.48
ק״ד	669.48	1.00	669.48	669.48	1.00	669.48
ק״ה	669.48	1.00	669.48	669.48	1.00	669.48
קיזוז מדרגות	48.00	(1.00)	(48.00)	48.00	(1.00)	(48.00)
חדרי גג	96.00	1.00	96.00	184.00	1.00	184.00
מרפסת גג	573.48	0.20	114.70	485.48	0.20	97.10
סה״כ			**3,757.60**			**3,828.00**
שווי למ״ר מבונה אקו׳			$ 220			$ 220
שווי כמגרש ריק			**$ 826,671**			**$ 842,159**
ההשבחה	$ 15,488					
שער הדולר	0.9079					
ההשבחה בש״ח	**₪ 14,062**					

[19] 220$ למ"ר מבונה
[20] חוברת צ"ב (92) מדצמבר 1985

16. <u>הכרעה לתכנית רג/340/ג/3</u>

התכנית מאפשרת בניית מרתף בהיקף הבית וגודל הקומה המסחרית, כאשר השימושים בו כדלקמן: אחסנה מסחרית בשיעור 50% מהשטח המסחרי – כ 75 מ״ר, אחסנה דירתית - 6 מ״ר X 40 יח״ד[21] = 240 מ״ר, חניה וחדרים טכניים – ביתרת השטח.

כאמור לעיל, בשל צורת המגרש והחזית הצרה לרחוב, אני סבור כי אין כדאיות כלכלית לניצול קומת מסחר מלאה, אלא כפי שנבנה בפועל, בגבולות כ 150 מ״ר בלבד. משכך, המרתף המסחרי, המהווה מחצית משטח קומת המסחר מהווה כ 75 מ״ר. אני סבור כי ראוי לקבוע שווי לאחסנה מסחרית במרתף, בנכס הנדון על כל מאפייניו, בגבולות 20% משווי מסחר בק״ק[22]. לפיכך, לא קיבלתי את המקדם, אשר ניתן על ידי שמאי המשיבה למרתף מסחרי (0.8). יתרת המרתף לאחסנה דירתית וחניה. עם זאת, וכאמור במדרגת ההשבחה הקודמת, אין כדאיות בבניית חניה תת קרקעית לאור האפשרות להכשרתה בחצר.

בהעדר עסקאות למועד הקובע התבססתי על פרסום מקרקעין וערכם (ק״ה) 105 מחודש יולי 1991 לפיו שווי קרקע לחדר באזור בינוני בר״ג בגבולות 11,000-14,000$ (440-560 למ״ר מבונה). לאור מיקום הנכס, ערכי שמאי המשיבה לסך 500$ למ״ר מבונה הינם סבירים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מועד קובע	23.10.1992					
	מצב קודם			**מצב חדש**		
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו׳**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח המגרש	**1943**			**1943**		
מרתף מסחרי	75.00	0.30	22.50	75.00	0.30	22.50
מרתף למחסנים דירתיים	-	0.20	-	240.00	0.20	48.00
מרתף חניה	594.48	-	-	354.48	-	-
ק״ק מסחר	150.00	1.50	225.00	150.00	1.50	225.00
ק״א	669.48	1.00	669.48	669.48	1.00	669.48
ק״ב	669.48	1.00	669.48	669.48	1.00	669.48
ק״ג	669.48	1.00	669.48	669.48	1.00	669.48
ק״ד	669.48	1.00	669.48	669.48	1.00	669.48
ק״ה	669.48	1.00	669.48	669.48	1.00	669.48
קיזוז מדרגות	48.00	(1.00)	(48.00)	48.00	(1.00)	(48.00)
חדרי גג	184.00	1.00	184.00	184.00	1.00	184.00
מרפסת גג	485.48	0.20	97.10	485.48	0.20	97.10
סה״כ			**3,828.00**			**3,876.00**
שווי למ״ר מבונה אקו׳			$ 500			$ 500
שווי כמגרש ריק			**$1,913,998**			**$1,937,998**
ההשבחה	$ 24,000					
שער הדולר	2.5090					
ההשבחה בש״ח	**60,216** ₪					

[21] 8 יח"ד בכל אחת מחמש הקומות העליונות
[22] 1.5 מקדם למסחר בק"ק X 20% = 0.3

17. <u>הכרעה לתכניות רג/מק/340/ג/9, רג/מק/340/ג/10, רג/מק/1171</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים להעדר השבחה/חיוב בגין אישור התכניות:

תכנית רג/מק/340/ג/9 הוראות התכנית הוחלו על הנכס המסווג באזור מסחרי א', בדיעבד, במסגרת תכנית רג/מק/340/ג/28 ועל כן יש לבחון את ההשבחה למועד אישורה של תכנית זו.

תכנית רג/מק/340/ג/10 התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מעליות בבניינים קיימים. בנכס קיימת מעלית. אין השבחה בגין אישור התכנית.

תכנית רג/מק/1171 מדובר בתכנית נקודתית לנכס הנדון אשר נועדה לשנות חלק מקו בניין צדדי ל 1.1 מ' לצורך הקמת מדרגות חירום. אני סבור כי אין השבחה בגין אישור התכנית.

18. <u>הכרעה לתכנית רג/340/ג/11</u>

שמאי הצדדים התייחסו להשבחה מתכנית זו למועד אישור תכנית רג/340/ג/28. לאחר הדיון ניתנה לצדדים הזדמנות להציג טיעוניהם לעניין תחולת התכנית, ערכי הקרקע וההשבחה למועד אישורה. שמאי המשיבה טוען, כי למיטב ידיעתו פרשנות הועדה המקומית לתוספת ההקלות הכמותיות בגין תכנית זו הינה רק באזור מגורים ב' ו- ג'. שמאית המבקש מתקנת ההתייחסות בשומתה וקובעת, כי התכנית אמנם חלה גם באזור מסחרי א', כאשר ערכי השווי הינם 2,600 ₪ למ"ר קרקע.

דעתי כי תכנית רג/340/ג/11 חלה גם על אזור מסחרי א', כאמור בסעיף 3 לתקנון:

"התכנית תחול בשטח מרחב התכנון המקומי רמת-גן באזורים ב', ג' ואזור **מסחרי א'** ובבניינים קיימים" (הדגשה שלי).

התכנית מכלילה את ההקלות הכמותיות בשיעור 6% לשיפור דיור + 5% למעלית + 2.5% בגין כל קומה נוספת + דירות גג ששטח דל דירה לא יפחת מ 75 מ"ר והשטח המבונה בגג לא יעלה על 75% משטח הגג, בכפוף לזכויות הבנייה מתכנית רג/340/ג על תיקוניה. בנוסף, התכנית מגביהה את קומת העמודים מ 2.2 ל 3 מ' וקובעת קו בניין צדדי 3.5 מ'.

לפיכך, יש לבחון את ההשבחה בנכס בגין אישור התכנית המאפשרת הכללת ההקלות הכמותיות בשיעור 11% בנוסף ל 180% המותרים ובסה"כ 191% ובתוספת דירות גג[23].

<u>ההשבחה תיבחן לאור העובדה כי בסמוך ולפני אישור התכנית אושר בנכס הנדון שימוש חורג למרפאות לתקופה של 10 שנים.</u> מכיוון שעם אישור השימוש החורג השימוש המיטבי במקרקעין הינו במצבו כמרפאות תעשיה ומסחר לתקופה של 10 שנים. לפיכך, ההשבחה הינה בדחייה ל 10 שנים.

כאמור הנכס נכלל באזור מסחרי א' ולכן <u>אינו</u> כולל זכויות המוקנות לאזור מגורים ב' וג' כגון תוספת 2 קומות, הגדלת מרווח צד וניוד זכויות בין הקומות (בבניינים קיימים).

[23] בדרך של המרת חדרי הגג, כאשר שטח דירת גג לא יפחת מ 75 מ"ר.

תוספת זכויות לבניית ממ"ד אינן פטורות מהיטל השבחה וזאת לאור הוראות המקנות את הפטור בבניה של ממ"ד וזאת בהמשך להחלטת ועדת הערר[24], אשר קבעה כי במימוש במכר, שטחים אלה לא זכאים לפטור מהיטל השבחה.

לפיכך, החל ממדרגת השבחה זו, הובאו בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, גם שטחי הממ"ד בשני מצבי התכנון, אשר הותרו בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (משנת 1992, בשטח 7.5 מ"ר ברוטו והחל משנת 2007 בשטח 12.5 מ"ר ברוטו). הבאתי בחשבון כי הבינוי המיטבי בשני מצבי התכנון כדלקמן:

מצב קודם - 8 יח"ד לכל קומה עליונה X 5 = 40 יח"ד[25].

מצב חדש - 9 יח"ד לכל קומה עליונה X 5 קומות = 45 יח"ד + 2 דירות גג[26] = 47 יח"ד.

מקדם לחדר גג – 1.0 ולמרפסת הצמודה לו 0.2.

מקדם לפנטהאוז – 1.0 ולמרפסת הצמודה לו 0.50.

בהכרעה קודמת שלי[27], על בסיס ניתוח עסקאות ונתונים כמפורט בה, קבעתי כי באזור שקט בקרבת צירי תנועה ראשיים שווי למ"ר מבונה אקו' לסך $1,000 בהתאמה לנכס הנדון לאור צורתו, מיקומו והיקף הבנייה בו, ראוי לקבוע כי שווי למ"ר מבונה אקו' בסך $900.

שווי קודם

מועד קובע	19.2.2001										
	מצב קודם - כמגרש ריק					**מצב קודם - במצבו שימוש ביניים מרפאות**					
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו'**				**שטח**		**דמ"ש למ"ר**		**סה"כ**
שטח המגרש	**1943**				מסחר		152.00	$	20	$	3,040
מרתף מסחרי	75.00	0.30	22.50		מרפאות		1,432.00	$	12	$	17,184
מרתף למחסנים דירתיים	240.00	0.20	48.00		תעשיה ומק		1,216.00	$	5	$	6,080
מרתף חניה	354.48	-	-		סה"כ		2,800.00			$	26,304
ק"ק מסחר	150.00	1.50	225.00		**דמ"ש שנתיים**					$	**315,648**
ק"א	669.48	1.00	669.48		שיעור היוון						9.5%
ק"ב	669.48	1.00	669.48		שימוש חורג ל 10 שנים						10.00
ק"ג	669.48	1.00	669.48		**שימוש ביניים מרפאות**					$	**1,981,890**
ק"ד	669.48	1.00	669.48		**מגרש מגורי**		5%		10.00	$	**2,313,960**
ק"ה	669.48	1.00	669.48		**שווי המקרקעין מצב קודם**					$	**4,295,850**
קיזוז מדרגות	48.00	(1.00)	(48.00)								
חדרי גג	184.00	1.00	184.00								
מרפסת גג	545.48	0.20	109.10								
ממ"דים	300.00	1.00	300.00								
סה"כ			**4,188.00**								
שווי 1 מ"ר מבונה אקו'			$ 900								
שווי המקרקעין			**$ 3,769,196**								
צפיפות יח"ד			40								

[24] ערר ים 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומי לתכנון ולבניה ירושלים

[25] עבור 8 דירות עליונות 8 חדרי גג בשטח 23 מ"ר כל אחד.

[26] בשטח 207 מ"ר כתוצאה מהמרה של 23 מ"ר X 9 דירות עליונות.

[27] בגו"ח 6158/589

שווי חדש

	מצב חדש - כמגרש ריק			מצב חדש - שימוש ביניים מרפאות				
	שטח	מקדם	שטח אקו'		שטח	דמ"ש	סה"כ	
שטח המגרש	**1943**			מסחר	152.00	$ 20	$ 3,040	
מרתף מסחרי	75.00	0.30	22.50	מרפאות	1,432.00	$ 12	$ 17,184	
מרתף למחסנים דירתיים	282.00	0.20	56.40	תעשיה	1,216.00	$ 5	$ 6,080	
מרתף חניה	355.23	-	-	סה"כ דמ"ש חודשיים	2,800.00		$ 26,304	
קומת חנויות	150.00	1.50	225.00	**דמ"ש שנתיים**			$ **315,648**	
ק"א	712.23	1.00	712.23				9.5%	
ק"ב	712.23	1.00	712.23	שימוש חורג ל 10 שנים			10.00	
ק"ג	712.23	1.00	712.23	**שימוש ביניים מרפאות**			**$1,981,890**	
ק"ד	712.23	1.00	712.23	**מגרש מגורים דחוי**	5%	10.00	**$2,572,207**	
ק"ה	712.23	1.00	712.23	**שווי המקרקעין מצב קודם**			**$4,554,097**	
	3,711.13							
קיזוז מדרגות	48.00	(1.00)	(48.00)					
דירות פנטהאוז	207.00	1.00	207.00					
מרפסת גג	557.73	0.50	278.86					
ממ"דים	352.50	1.00	352.50					
סה"כ			**4,655.39**					
שווי 1 מ"ר מבונה אקו'			$ 900					
שווי המקרקעין	**-**		**$4,189,854**					
צפיפות יח"ד	47.00							

שווי חדש	$	4,554,097
שווי קודם	$	4,295,850
ההשבחה	$	258,247
שער הדולר		4.1150
ההשבחה	₪	**1,062,687**

19. <u>הכרעה לתכניות רג/340/ג/17</u>

בשומת המשיבה אין חיוב בגין התכנית. התכנית כוללת הוראות בדבר משמרת מים והותרת שטח לחלחול מים במגרשי בנייה. אני בדעה כי אין השבחה בגין אישור התכנית.

20. <u>הכרעה לתכנית מתאר ארצית תמ"א 38</u>

בהתאם לשיחה שקיימתי עם גב' שרה שרעבי ממחלקת התכנון ביום 29.5.2012 עולה, כי מדיניות הועדה המקומית היא לאשר, בכל מבנה עליו חלה תמ"א 38[28], תוספת של שתי קומות מעבר למספר הקומות המותר בתב"ע, כאשר שטח כל קומה שכזו יתווסף לאחוזי הבנייה המותרים ויחושב לפי שטח קומה קיימת אשר תיהרס.

[28] מבנה בן למעלה מ 2 קומות אשר נבנה לפני 1.1.1980

התייחסות שמאי המשיבה לתכנית זו, בעמוד האחרון לשומתו, כשלדעה זו הצטרפה שמאית המבקש כדלקמן

"חיוב בגין תכניות לתוספת קומות על פי תמ"א 38 ורג/340/ג/30 אינן מחויבות בהיטל השבחה על פי חוק ועל פי החלטת הועדה".

סעיף 19 ב (10) לתוספת השלישית קובע פטור מהיטל השבחה בגין:

השבחה במקרקעין **<u>בשל קבלת היתר לבנייה</u>** או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38);

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א);

(ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיווסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו. (הדגשה שלי)

הוראות הסעיף דלעיל וכן הפרשנות, אשר ניתנה בועדת הערר[29], כי פטור מהיטל השבחה מתמ״א 38 יחול רק בעת קבלת היתר בנייה לחיזוק מבנים לפי התמ״א. יתרה מזו, ככל שההיתר ניתן על בסיס תכנית מפורטת לעידוד חיזוק מבנים, הרי שהפטור יחול רק על הזכויות החופפות לתמ״א. כך או כך, להבנתי, הפטור חל בעת קבלת היתר בנייה ורק על הזכויות המוקנות בתמ״א ולא על זכויות בנייה שנוספו בתכניות מפורטות ובשום מקרה לא בעת מימוש מלא (מכר)[30].

אני מודע, כי קיימת פסיקה של בית משפט השלום[31], אשר קבעה כי לא מתגבשת השבחה בגין תמ״א 38 טרם קבלת היתר הבנייה, כך שניתן לפרש, כי לא ניתן לחייב בעת מימוש מלא במכר, אלא רק בעת קבלת היתר בנייה. עם זאת, החוק במתכונתו התקפה מגדיר רק את מועד אישור התכנית כמועד החבות בהיטל השבחה כאשר מימוש הזכויות (מכר ו/או היתר בנייה) מהווה את העילה לגביית החוב.

למרות כל האמור לעיל, נמסר לי כי בהתאם לדיון שנערך בין שמאיי המשיבה והיועצת המשפטית הוחלט, כי הוועדה לתכנון ובניה רמת גן, כמדיניות כללית, אינה מחייבת בהיטל השבחה בגין

אישור תמ״א 38 על תיקוניה וכן בגין תכנית רג/מק/340/ג/30, אף לא במימוש במכר[32]. לפיכך, <u>ורק לאור מדיניות זו</u>, מתייתרת בחינת ההשבחה בגין אישור התכניות.

[29] 8088/10 חברת עתיד לחיזוק והשבחה מבנים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשל"צ
[30] תואם להכרעת ר. וירניק ברחוב גורדון 82 בתל אביב 6952/10
[31] עש"א 217690/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים.
[32] על פי מידע בעל פה התואם לאמור בשומת המשיבה.

21. <u>הכרעה לתכנית רג/מק/340/ג/1/11</u>

בשומת המשיבה החיוב בגין התכנית נערך במסגרת תכנית רג/מק/340/ג/28. אמנם סעיף 3 לתקנון מחיל את הוראותיה גם על אזור מסחרי א', אך אלה נועדו למעשה לשנות רק את סעיף 9ז' הנוגע לניוד זכויות באזור מגורים <u>ב' וג'</u>. משכך, אני סבור כי האפשרות לנייד שטחים בין הקומות באזור מסחרי א' התאפשר רק עת אושרה תכנית רג/מק/340/ג/28 ועל כן ההשבחה בגין הוראה זו תיבחן למועד אישור תכנית רג/מק/340/ג/28, כמפורט להלן.

22. <u>הכרעה לתכנית רג/מק/340/ג/19</u>

התכנית מבטלת הכללת 48 מ"ר מחדרי המדרגות בשטח העיקרי. כתוצאה מכך 'משתחררים' שטחים עיקריים, גדל שטחן של הקומות ובהתאמה גדל שטחה של מרפסת הגג. לאור אישור שימוש חורג בנכס וכאמור במדרגת ההשבחה לתכנית רג/מק/340/ג/11 ההשבחה בדחייה עד תום השימוש החורג. בהכרעה קודמת שלי[33], על בסיס ניתוח עסקאות ונתונים, קבעתי כי באזור שקט בקרבת צירי תנועה ראשיים שווי למ"ר מבונה אקו' לסך 1,000$ בהתאמה לנכס הנדון לאור צורתו, מיקומו והיקף הבנייה בו, ראוי לקבוע כי שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 900$, כפי שגם עולה מניתוח נתוני ההשוואה אשר הוצגו על ידי הצדדים.

מועד קובע	12.12.2005					
	מצב קודם			**מצב חדש**		
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח המגרש	**1943**			**1943**		
מרתף מסחרי	75.00	0.30	22.50	75.00	0.30	22.50
מרתף למחסנים דירה	282.00	0.20	56.40	282.00	0.20	56.40
מרתף חניה	355.23	-	-	355.23	-	-
ק"ק מסחר	150.00	1.50	225.00	150.00	1.50	225.00
ק"א	712.23	1.00	712.23	712.23	1.00	712.23
ק"ב	712.23	1.00	712.23	712.23	1.00	712.23
ק"ג	712.23	1.00	712.23	712.23	1.00	712.23
ק"ד	712.23	1.00	712.23	712.23	1.00	712.23
ק"ה	712.23	1.00	712.23	712.23	1.00	712.23
קיזוז ח"מ	48.00	(1.00)	(48.00)	-	-	-
פנטהאוז	207.00	1.00	207.00	207.00	1.00	207.00
מרפסת גג	557.73	0.50	278.86	557.73	0.50	278.86
ממדים	352.50	1.00	352.50	352.50	1.00	352.50
סה"כ			**4,655.39**			**4,703.39**
שווי 1 מ"ר מבונה אקו'			$ 900			$ 900
שווי המקרקעין	**-**		**$ 4,189,854**			**$ 4,233,054**
דחייה עד תום שימוש חורג			5			5
שיעור היוון			5%			5%
שווי המקרעין			**$ 3,282,860**			**$ 3,316,708**
צפיפות יח"ד			47			47
ההשבחה	$ 33,848					
שער הדולר	4.608					
ההשבחה בש"ח	**₪ 155,973**					

[33] בגו"ח 6158/589

23. <u>הכרעה לתכנית רג/340/ג/21</u>

בהתאם להוראות התכנית ניתן לבנות חדרי יציאה לגג לפי הנמוך מבין 40 מ״ר או 50% מהשטח העיקרי מתחתיו[34]. כמו כן, נדרש לשמור על 25% משטח הגג עבור רכוש משותף. את חדרי הגג ניתן להמיר לדירות גג, לפי תכנית רג/מק/340/ג/11. כתוצאה מכך נוספו 2 דירות גג ומחסנים דירתיים במרתף. לאור השימוש החורג בנכס וכאמור במדרגת ההשבחה לתכנית רג/מק/340/ג/11 ההשבחה בדחייה עד תום השימוש החורג. לאור סמיכות המועדים ומצב שוק הנדל״ן, אין שינוי בערכי הקרקע לעומת מדרגת ההשבחה הקודמת. הבאתי בחשבון כי הבינוי המיטבי בשני מצבי התכנון כדלקמן:

מצב קודם - 9 יח״ד לכל קומה עליונה X 5 קומות = 45 יח״ד + 2 דירות גג[35] = 47 יח״ד.

מצב חדש - 9 יח״ד לכל קומה עליונה X 5 קומות = 45 יח״ד + 4 דירות גג[36] = 49 יח״ד.

כתוצאה מתוספת יח״ד נוספו גם שטחי ממ״ד ומחסנים דירתיים במרתף.

מועד קובע	27.1.2006					
	מצב קודם			**מצב חדש**		
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו׳**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח המגרש	**1943**			**1943**		
מרתף מסחרי	75.00	0.30	22.50	75.00	0.30	22.50
מרתף למחסנים דירת	282.00	0.20	56.40	294.00	0.20	58.80
מרתף חניה	355.23	-	-	343.23	-	-
ק״ק מסחר	150.00	1.50	225.00	150.00	1.50	225.00
ק״א	712.23	1.00	712.23	712.23	1.00	712.23
ק״ב	712.23	1.00	712.23	712.23	1.00	712.23
ק״ג	712.23	1.00	712.23	712.23	1.00	712.23
ק״ד	712.23	1.00	712.23	712.23	1.00	712.23
ק״ה	712.23	1.00	712.23	712.23	1.00	712.23
פנטהאוז	207.00	1.00	207.00	356.11	1.00	356.11
מרפסת גג	557.73	0.50	278.86	393.61	0.50	196.81
ממד״ים	352.50	1.00	352.50	367.50	1.00	367.50
סה״כ			**4,703.39**			**4,787.85**
שווי 1 מ״ר מבונה אקו׳			$ 900			$ 900
שווי המקרקעין			**$ 4,233,054**	**-**		**$ 4,309,065**
דחייה עד תום שימוש חורג			5			5
שיעור היוון			5%			5%
שווי המקרעין			**$ 3,316,708**			**$ 3,376,265**
צפיפות יח״ד			47			49
ההשבחה	$ 59,556					
שער הדולר	4.632					
ההשבחה בש״ח	**₪ 275,866**					

[34] ניתן יהיה לבנות חדר גג בשטח 23 מ"ר אף אם שטחו עולה על 50% משטח הדירה שמתחת.

[35] בשטח 207 מ"ר כתוצאה מהמרה של 23 מ"ר X 9 דירות עליונות.

[36] בשטח 356 מ"ר , הנמוך מבין מחצית שטח העיקרי של הקומה שמתחת (39.5 מ"ר ליח"ד) לבין 40 מ"ר חדר גג.

24. <u>הכרעה לתכנית רג/340/ג/15</u>

התכנית מאפשרת לבנות מחסנים בשלוש חלופות.

א. 6 מ״ר ליח״ד עבור מחסן דירתי בצמוד לדירה כשטח <u>עיקרי</u>.

ב. 2 מ״ר ליח״ד עבור מחסן קומתי.

ג. 10 מ״ר ליח״ד עבור מחסן דירתי במרתף.

השימוש המיטבי הינו עבור תוספת שטח עיקרי לכל יח״ד וביטול המחסנים הדירתיים במרתף. בהעדר מגבלת צפיפות יח״ד, בתוספת זו השימוש המיטבי בהגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט כמפורט להלן. שטח דירות הגג נגזר ממחצית שטח הקומה שמתחת – 772 מ״ר / 2 = 386 מ״ר + מחסנים = 416 מ״ר:

	מצב קודם			**מצב חדש**			
	שטח	**צפיפות**	**שטח עיקרי ממוצע ליח״ד**	**תוספת 6 מ״ר עיקרי לכל יח״ד**	**סה״כ עיקרי**	**צפיפות**	**שטח עיקרי ממוצע ליח״ד**
מרתף מסחרי	75.00				75.00		
מרתף למחסנים דירתיים	294.00				-		
מרתף חניה	343.23				75.00		
ק״ק מסחר	150.00	0			150.00	0	
ק״א	712.23	9	79.14	60.00	772.23	10	77.22
ק״ב	712.23	9	79.14	60.00	772.23	10	77.22
ק״ג	712.23	9	79.14	60.00	772.23	10	77.22
ק״ד	712.23	9	79.14	60.00	772.23	10	77.22
ק״ה	712.23	9	79.14	60.00	772.23	10	77.22
פנטהאוז	356.11	4	89.03	30.00	416.11	5	83.22
סה״כ		**49**				**55**	

לאור סמיכות המועדים ומצב שוק הנדל״ן אין שינוי בערכי הקרקע לעומת מדרגת ההשבחה הקודמת.

לאור אישור שימוש חורג בנכס הנדון וכאמור במדרגת ההשבחה לתכנית רג/מק/340/ג/11 ההשבחה בדחייה עד תום השימוש החורג.

תחשיב ההשבחה

מועד קובע	3.3.2006					
	מצב קודם			**מצב חדש**		
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח המגרש	**1943**			**1943**		
מרתף מסחרי	75.00	0.30	22.50	75.00	0.30	22.50
מרתף למחסנים דירה	294.00	0.20	58.80	-	0.20	-
מרתף חניה	343.23	-	-	697.23	-	-
ק"ק מסחר	150.00	1.50	225.00	150.00	1.50	225.00
ק"א	712.23	1.00	712.23	772.23	1.00	772.23
ק"ב	712.23	1.00	712.23	772.23	1.00	772.23
ק"ג	712.23	1.00	712.23	772.23	1.00	772.23
ק"ד	712.23	1.00	712.23	772.23	1.00	772.23
ק"ה	712.23	1.00	712.23	772.23	1.00	772.23
פנטהאוז	356.11	1.00	356.11	416.11	1.00	416.11
מרפסת גג	393.61	0.50	196.81	318.61	0.50	159.31
ממ"ים	367.50	1.00	367.50	412.50	1.00	412.50
סה"כ			**4,787.85**			**5,096.55**
שווי 1 מ"ר מבונה אקו'			$ 900			$ 900
שווי המקרקעין			**$4,309,065**			**$4,586,895**
דחייה עד תום שימוש חורג			5			5
			5%			5%
שווי המקרעין			**$3,376,265**			**$3,593,952**
צפיפות יח"ד			49			55
ההשבחה	$ 217,687					
שער הדולר	4.695					
ההשבחה בש"ח	**₪ 1,022,041**					

25. <u>הכרעה לתכנית רג/מק/340/ג/21/א</u>

אין התייחסות הצדדים לתכנית זו בשומותיהם. התכנית מאפשרת לנייד שטחים עיקריים בין הקומות, כולל מחדרי הגג ודירת הגג, כאשר לא ניתן להרחיב את שטח חדרי הגג/ דירת הגג מעבר לאמור בתכניות הרלוונטיות. מכיוון שאין בנכס הנדון מגבלה לשטח בנייה בקומה אלא רק לשטח בנייה כללי (180%) אני סבור כי האפשרות לניוד שטחים בין הקומות אינה רלוונטית בנכס הנדון. ניוד שטחים מקומת הגג לקומות התחתונות אינו מיטבי בנכס הנדון ולכן אין השבחה בנכס בגין אישור התכנית.

26. <u>הכרעה לתכנית רג/340/ג/1/3</u>

התכנית מתירה בניית מרתף עד גבולות המגרש וביטול חובת הודעה לבעלי מגרשים גובלים עד בניית מרתף בקו בניין 0. אין שינוי בזכויות הבנייה למרתף המסחרי אך מתאפשרת הרחבת המרתף עבור חניה. כאמור לעיל, השימוש המיטבי בבניית קומת קרקע מסחרית חלקית ועל כן ניתן להכשיר את כל החניות הנדרשות בחצר. אין כדאיות בניצול מרתף לחניה. לפיכך, אין השבחה בגין אישור התכנית.

27. <u>הכרעה לתכנית רג/מק/340/ג/28</u>

התכנית מחילה את הוראות תכניות רג/מק/340/ג/9 + 11 + 1/11.

תכנית רג/מק/340/ג/9 תוספת 2 יח״ד.
התכנית מאפשרת תוספת 2 יח״ד בגין הריסת יח״ד קיימת. אולם הנכס בנוי למלאכה ואין דירות הבנויות בהיתר לצורך הנאה מהטבה זו. מנגד במצב הקודם אין מגבלת צפיפות לאור סווגו באזור מסחרי א׳ (זו תיקבע על ידי הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית). משכך, אין השבחה בגין מרכיב זה.

בהחלת הוראות תכניות 11 ו 1/11 תוספת 2 קומות ואחוזי בניה.
התכניות מאפשרות תוספת 2 קומות ובהמשך לאמור בחישוב ההשבחה בגין תכנית רג/מק/340/ג/11, תוספת שתי קומות וההקלות הכמותיות הנובעות מתוספת זו, קרי 2.5% לכל קומה ובסה״כ 5%.

בהתאם למידע שקיבלתי ממחלקת התכנון, תוספת שתי קומות בגין תמ״א 38, הינה בנוסף לאחוזי הבנייה בשני מצבי התכנון ומשכך מתקזזת היא. כלומר, השטחים בגין קומות מתמ״א 38 לא הובאו בחשבון בחוות דעתי זו.

לפיכך השטח העיקרי במצב חדש הינו 180% + 16% = 196%.
196% X 1,943 מ״ר = **<u>3,808 מ״ר</u>** ובתוספת מחסנים דירתיים בשטח 6 מ״ר ליח״ד, כשטח עיקרי.

תתאפשר המרת שטחי מסחר למגורים ביחס של 1:1.

כתוצאה מתוספת הקומות והשטחים במצב חדש ובהעדר מגבלת צפיפות, השימוש המיטבי בבניית מבנה בן 7 קומות וקומת פנטהאוז מעל קומת מסחר חלקית, הכולל 8 יח״ד X 7 קומות + 4 דירות פנטאהוס. סה״כ 60 יח״ד כמפורט להלן:

לאור מיקום הנכס, אורך החזית האפקטיבית לרחוב ואפשרויות ניצול השטחים במגרש, אין השבחה בגין מרכיב זה. אין מחלוקת אמיתית בין הצדדים לעניין ערכי הקרקע. שמאי המשיבה קובע $1,000 למ״ר מבונה ושמאית המבקש $910 למ״ר מבונה. מניתוח הנתונים אשר הוצגו על ידם, תוך ביצוע ההתאמות המתחייבות, אני סבור כי ראוי לקבוע שווי למ״ר מבונה אקו׳ לסך $ 1,000.

תחשיב ההשבחה

מועד קובע	7.3.2007					
	מצב קודם			**מצב חדש**		
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו'**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח המגרש	**1943**			**1943**		
מרתף מסחרי	75.00	0.30	22.50	75.00	0.30	22.50
מרתף חניה	1,868.00	-	-	1,868.00	-	-
ק"ק מסחר	150.00	1.50	225.00	150.00	1.50	225.00
ק"א	772.23	1.00	772.23	570.61	1.00	570.61
ק"ב	772.23	1.00	772.23	570.61	1.00	570.61
ק"ג	772.23	1.00	772.23	570.61	1.00	570.61
ק"ד	772.23	1.00	772.23	570.61	1.00	570.61
ק"ה	772.23	1.00	772.23	570.61	1.00	570.61
ק"ו	-	1.05	-	570.61	1.00	570.61
ק"ז	-	1.05	-	570.61	1.05	599.14
פנטהאוז	416.11	1.00	416.11	309.31	1.05	324.77
מרפסת גג	318.61	0.50	159.31	291.31	0.53	152.94
ממד"ים	412.50	1.00	412.50	450.00	1.00	450.00
סה"כ	-		**5,096.55**			**5,198.02**
שווי 1 מ"ר מבונה אקו'			$ 1,000			$ 1,000
שווי המקרקעין			**$5,096,550**	**-**		**$5,198,017**
דחייה עד תום שימוש חורג			4			4
שיעור היוון			5%			5%
שווי המקרעין			**$4,192,944**			**$4,276,422**
צפיפות יח"ד			55			60
ההשבחה	$ 83,478					
שער הדולר	4.222					
ההשבחה בש"ח	**₪ 352,443**					

28. <u>הכרעה לתמ"א 38/1 א'</u>

כאמור בסעיף 20 לעיל ולאור מדיניות הועדה המקומית, לא נבחנה ההשבחה בגין תכנית זו.

29. <u>הכרעה לתכניות רג/מק/340/ג/2, רג/מק/340/ג/33</u>

רג/מק/3408/ג/2/3 - התכנית מתירה הגבהת המרתף. אני מצטרף לדעת הצדדים כי התכנית לא השביחה את הנכס הנדון היות והתוספת לעלות הבנייה מתקזזת עם התוספת לשווי.

רג/340/ג/33 - התכנית מתירה הבלטת קו בניין קדמי ואחורי ב 1.4 מ' מעל מפלס הכניסה. זכויות אלה קיימות כבר במצב קודם לפי סעיף 3א.8 בתכנית רג/340 ג' ועל כן אני סבור כי אין השבחה בנכס בגין אישור התכנית.

30. <u>הכרעה לתמ"א 38/2</u>

כאמור בסעיף 20 לעיל ולאור מדיניות הועדה המקומית, לא נבחנה ההשבחה בגין תכנית זו.

31. <u>הכרעה לתכנית רג/מק/340ג/30</u>

כמפורט לעיל במדרגת ההשבחה לתמ"א 38, לא נבחנה השבחה לאור מדיניות הוועדה, שלא לגבות היטל השבחה בגינה, גם בעת מימוש במכר[37].

32. <u>הכרעה לתכנית רג/מק/340/ג/30 א</u>

גם תכנית זו, בדומה לתכנית רג/מק/340/ג/30, חלה רק על מבנים עליהם חלה תמ"א 38 ומטרתה הינה עידוד חיזוק מבנים בדרך של הגדלת הצפיפות. עם זאת, בניגוד למדיניות העירייה בעניין תמ"א 38 ותכנית רג/מק/340/ג/30, במקרה זה קיים חיוב בהיטל השבחה בגין אישור התכנית, אשר הוסבר על ידי שמאי המשיבה, כנובע מכך שמדובר בהטבה המיוחסת לכל החלקה ולא משויכת רק לקומות, אשר נוספו במסגרת התמ"א.

לפיכך, בחנתי את ההשבחה מתכנית רג/מק/340/ג/30 א'. שהוראות קובעות כי:

> "תוספות קומות מכח תמ"א 38 על כל תיקוניה ומכח תכנית רג/340/ג/30 ניתן יהיה להגדיל את מספר יחידות הדיור מעבר לקבוע בסעיף 4.1.2 ד1 בתכנית רג/340/ג/30 ובתנאי שהשטח הממוצע של הדירות לא יפחת מ 60 מ"ר כולל מחסן וממ"ד".

סעיף 4.1.2 ד1 בתכנית רג/340/ג/30 קובע, כי שטח דירה בקומה עליונה חדשה יהיה לפי שטח דירה ממוצע בבניין וסעיף 4.1.2. ד'2 קובע כי תותר תוספת של יח"ד בכל קומה עליונה כאמור לעיל.

לאור זאת, ולמרות האמור בפיסקה הראשונה לעיל, אני סבור כי הפרשנות המילולית של הוראות התכנית הינה כי הגדלת הצפיפות תותר רק בקומות הנוספות אשר אושרו במסגרת תמ"א 38 ורג/340/ג/30.

עם זאת, בנכס הנדון המסווג באזור מסחרי א' ממילא לא קיימת מגבלת צפיפות (כאמור בתכנית רג/340 ו רג/340 ג') אלא **<u>הצפיפות תקבע בהסכמת הועדה המקומית והמחוזית</u>**. משכך, לא ניתן לייחס במצב קודם מגבלת צפיפות לנכס ולכן לא ניתן להצביע על תוספת של 30 יח"ד במצב חדש, כעמדת שמאי המשיבה.

גם על הטענה כי הקומות הנוספות מהוות בעצמן תוספת, אשר בהעדרה מלכתחילה לא ניתן היה לבנות בהן דירות, להידחות. התכנית הנדונה לא הוסיפה קומות ואלה נוספו במסגרת תמ"א 38 ו רג/מק/340/ג/30, אשר בגינן בחרה המשיבה, כמדיניות עירונית, שלא לגבות היטל השבחה. במועד הקובע למדרגת השבחה זו, הקומות הנוספות מהוות חלק מזכויות הבנייה במצב הקודם ולכן הצפיפות בקומות אלה בנכס הנדון במצב קודם, בהעדר מגבלה בתב"ע, הינה לפי השימוש המיטבי. ככל שהשימוש המטבי נגזר מ 60 מ"ר ברוטו ליח"ד, כגישת שמאי המשיבה, הרי שהוא נכון לשני מצבי התכנון. משכך, התכנית לא הגדילה את הצפיפות בנכס.

בנוסף, ככל שקיימת השבחה בגין אישור התכנית, הרי שזו תיבחן לאור המגבלה העיקרית בתכנית זו, אשר אליה לא התייחסו הצדדים כלל, בהיותה תכנית מוגבלת בזמן, קרי, תכנית "מתכלה", כאמור בסעיף 7.2.1 לתקנון:

> "תוקף התכנית הינו ל **18 חודשים**. בתום 18 חודשים מיום פרסום תוקף התכנית ברשומות, תתבטל תכנית זו ויחולו הוראות התכניות שהיו בתוקף ערב אישורה של תכנית זו". (הדגשה שלי)

[37] לא הוצגה לי ההחלטה בכתב

כפי שצינתי בהכרעתי ברחוב תובל ברמת גן, בחוק התכנון והבנייה, לא קיימת התייחסות לזכויות בנייה המוגבלות בזמן בכלל ובראיית היטל ההשבחה בפרט. עם זאת, לאחרונה ניתנו מספר פסקי דין, אשר שפכו אור בנושא זה. **בת"א (י-ם) 9224/07 הפטריארך היווני אורטודוכסי של ירושלים נ' התו"ב ירושלים** נפסק, כי בעל זכויות במקרקעין זכאי להשבת היטל השבחה, אשר שולם בגין אישור תכנית המוגבלת בזמן, לאחר שזו התבטלה ולא מומשה:

> "דומה שגם המחוקק לא צפה תכנית מסוג זה כשחוקק את חוק התכנון והבנייה, מאחר שחוק זה בכללותו אינו מתייחס מפורשות לתכנית שתוקפה מוגבל בזמן. מכל האמור לעיל ניתן ללמוד, שהיעדרו של סעיף המורה על השבת היטל השבחה במקרה של תכנית שפקעה על-פי הוראותיה-שלה, אינו מלמד על קיומו של הסדר שלילי כטענת הנתבעת, כי אם על קיומה של לאקונה: מאחר שלא נצפתה האפשרות לשינוי מתארי מוגבל בזמן, לא נקבע הסדר בדבר השבת היטל ששולם בגינו. תוצאה הפוכה תהיה בלתי צודקת, ובלתי הגיונית: כפי שטען ב"כ התובעים, לשיטת הנתבעת מי שהזדרז לשלם את כספי ההיטל יצא בהפסד ניכר אם התכנית פקעה, לעומת מי שנמנע מתשלומם עד לפקיעתה. עוד ראינו כי השבת ההיטל מתיישבת עם האופן שבו הוסדרו מקרים דומים, הן בחקיקה והן בפסיקה, בקשר עם תשלומי חובה אחרים".

בע"א (ת"א) 1793-09 הות"ב ת"א נ' א.פ.צ השקעות, קבע בית המשפט המחוזי[38], כי על הועדה המקומית חלה <u>חובה</u> לגבות היטל השבחה גם בעת אישור תכנית הכוללת הוראות המוגבלות בזמן. כמו כן נקבע בפס"ד זה, כי ההשבחה במועד התגבשותה עם אישור התכנית, עשויה להיות חלקית ולשקף את "עננת" ההתכלות, זאת ומאחר ובהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, במתכונתן התקפה, לא קיימת אבחנה בין אישור תכנית רגילה לבין אישור תכנית הכוללת הוראות המוגבלות בזמן. פס"ד זה מתייחס גם להחלטה בעניין הפטריארך (לעיל) וקובע, כי אם וכאשר התכנית תתבטל והזכויות בגינה לא ימומשו, תעמוד בפני הבעלים האפשרות לתבוע השבה להיטל השבחה, אשר שולם בגינה.

הגבלת תוקף התכנית ל 18 חודשים בלבד, הינה מגבלה מהותית בכלל ועבור הנכס הנדון בפרט. משך הזמן המקובל להליכי רישוי בנייה בועדות התכנון כ 12 חודשים, אך כאשר מדובר בפרויקט גדול ובמיקום מרכזי בעיר, כדוגמת הנכס, הליכי התכנון והרישוי בו עשויים אף להימשך כשנתיים ולמעלה מכך. למעשה, אני סבור כי מגבלה זו גורמת להוראות התכניות להיות רלוונטיות למספר נכסים מצומצם בהם כבר החלו הליכי תכנון ואפילו הליכי בנייה, ולא כך הדבר בנכס, אשר גם בעת כתיבת שורות אלה, כחצי שנה בטרם תתבטל התכנית, טרם החלו בו כל הליכי תכנון ו/או רישוי. הוצגו בפניי פרסומים מהעיתונות בעניין חברת אור סיטי נדל"ן וכוונותיה לבנייה בנכס הנדון. מבלי להתייחס לזכויות הבנייה, אשר פורטו בכתבות אלה, בהעדר רלוונטיות, ניתן ללמוד שההליכים התכנוניים בנכס, הן ברמה הפרטית והן ברמה העירונית, טרם הבשילו לכדי רישוי בנייה.

לפיכך, במועד אישור התכנית לא נוספו זכויות בנייה לנכס מחד ומאידך הסבירות למימוש זכויות בנייה במסגרת תקופת 'ההתכלות' של התכנית זעום. משכך, <u>אישור התכנית לא השביח את הנכס</u>.
לעניין זה אדגיש, כי גם לו היתה חלה השבחה בגין אישור התכנית, על הועדה המקומית היה לשקול גביית ההיטל בגינה כעת, במועד הסמוך לביטולה, לאור העובדה כי הבעלים זכאי לתבוע השבת הכספים, עם ביטולה וכל עוד לא מומשו הזכויות בגינה בהיתר בנייה.

ולכן לכשתאושר בעתיד תכנית משביחה, הרי שהתכנית המתכלה (רג/מק/340/ג/30 א), <u>לא</u> תהא חלק מהזכויות במצב הקודם.

[38] **<u>בניגוד</u>** לפסיקת בית משפט השלום (בש"א 170627/08)

33. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה, אשר נוצרה בגין אישור תכניות בנכס הנדון המהווה את חלקה 92 בגוש 6125, בגין מימוש זכויות מלא, אשר טרם בוצע, כדלקמן:

<u>תכנית</u>	**מועד קובע**	**ההשבחה**	**היטל ההשבחה**
רג/340	11.1.1980	₪ -	₪ -
רג/340/ג	29.8.1980	₪ -	₪ -
רג/340/ג/1	13.4.1985	₪ 14,062	₪ 7,031
רג/340/ג/3	23.10.1992	₪ 60,216	₪ 30,108
רג/340/ג/9	8.11.1996	₪ -	₪ -
רג/340/ג/10	15.2.1997	₪ -	₪ -
מק/1171	15.7.1998	₪ -	₪ -
רג/340/ג/11	19.2.2001	₪ 1,062,687	₪ 531,343
רג/340/ג/17	13.5.2004	₪ -	₪ -
תמ"א 38	18.5.2005	**ללא חיוב בגין מדיניות הועדה**	
רג/מק/340/ג/1/11	15.6.2005	₪ -	₪ -
רג/340/ג/19	12.12.2005	₪ 155,973	₪ 77,987
רג/340/ג/21	27.1.2006	₪ 275,866	₪ 137,933
רג/340/ג/15	3.3.2006	₪ 1,022,041	₪ 511,020
רג/340/ג/21 א	14.8.2006	₪ -	₪ -
רג/340/ג 1/3	2.3.2007	₪ -	₪ -
רג/מק/340/ג/28	7.3.2007	₪ 352,443	₪ 176,221
תמא 38 1 א'	16.8.2007	**ללא חיוב בגין מדיניות הועדה**	
רג/מק/340/ג/2/3	20.8.2008	₪ -	₪ -
רג/מק/340ג/33	31.3.2009	₪ -	₪ -
תמא 38 / 2	10.3.2010	**ללא חיוב בגין מדיניות הועדה**	
רג/340/ ג /30	22.10.2010	**ללא חיוב בגין מדיניות הועדה**	
רג/340/ג/30 א	1.7.2011	₪ -	₪ -

הנני מצהיר בזאת, כי הכנתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי, ואין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.

משה נדם, שמאי מכריע

שמאי מקרקעין

העתק: מזכיר מועצת שמאי מקרקעין, תיקון 84.