שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 6 יולי, 2015
מספר מינוי: 127-2015
מספרנו: 469.שומה מכרעת

לכבוד
המבקש, מר אברהם גפן
באמצעות השמאי
מר אחיקם ביתן
בדוא"ל achikam@ab-shamaim.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ר"ג
באמצעות השמאי
מר גיל גלעד
gilgi@012.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה– חלקות 381, 383, בגוש 6205, רחוב מעלה השואבה 5 ו-7, רמת גן

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 04.05.15 קיימתי דיון בנוכחות מר אסף לוי ומר אדיר קניזו - שמאים מטעם המבקש ומר גיל גלעד - שמאי מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:
אישור תכניות רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/מק/340/ג/6, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19, רג/340/ג/21, רג/340/ג/15, רג/מק/340/ג/38, בגין בקשה טרום מימוש/מכר.

2. **תאריכים קובעים לשומה:**

11.01.80 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רג/340 בילקוט הפרסומים.
29.08.80 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רג/340/ג בילקוט הפרסומים.
13.04.85 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רג/340/ג/1 בילקוט הפרסומים.
12.06.96 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רג/מק/340/ג/6 בילקוט הפרסומים.
19.02.01 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רג/מק/340/ג/11 בילקוט הפרסומים.
12.12.05 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רג/מק/340/ג/19 בילקוט הפרסומים.
27.01.06 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רג/340/ג/21 בילקוט הפרסומים.
03.03.06 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רג/340/ג/15 בילקוט הפרסומים.
09.07.10 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רג/מק/340/ג/38 בילקוט הפרסומים.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 21.06.15.

4. **פרטי הנכס:**

מהות	חלקות המיועדות לבנייה רוויה למגורים	
גוש	6205	
חלקות	381	383
שטח חלקה רשום	727 מ"ר	553 מ"ר
שטח חלקה נטו (בהתאם לדף מידע באינטרנט)	661 מ"ר	508 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות	
מיקום ברמת גן	מעלה השואבה 5	מעלה השואבה 7

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכסים שבנדון ממוקמים מעברו המזרחי של רחוב מעלה השואבה, בשכונת הגפן במרכז העיר רמת גן.

רחוב מעלה השואבה הינו לא מוצא ומצוי במעלה גבעה, יוצא מרחוב מורדי הגטאות מדרום.

5.2 הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בבנייה רוויה בגובה 2-3 קומות.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכסים:</u>**

חלקה 381

6.1 החלקה מהווה מגרש שגבולותיו כדלקמן:

מצפון- רחבה המשמשת לחניה פתוחה ומעברה בניין מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

ממזרח- בניין מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים הנמוך ממפלס רחוב מעלה השואבה.

מדרום- בית מגורים ותיק הכולל קומה אחת מעל קומת עמודים (מעלה השואבה 7).

ממערב- רחוב מעלה השואבה ומעברו בנייני מגורים ותיקים בגובה 3 קומות (חלקם כוללים קומות במדרון).

6.2 חלקה 381 בעלת צורה דמוית מלבן עם פינה קטומה בצידה הצפון מערבי, שטחה הרשום 727 מ״ר, פונה בחזית מערבית בת כ-22 מ׳ לרחוב מעלה השואבה (קיימת חזית צפונית חלקית בת כ-15 מ׳ הפונה גם כן לרחוב מעלה השואבה ולרחבת חניה), ועומקה הממוצע כ-30 מ׳. הטופוגרפיה בחלקה מישורית.

6.3 בחלקה ממוקם מבנה מגורים בן קומה אחת מעל קומת עמודים (+חדר על הגג), ותיק (הוקם בשנת 1968). המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח. השטח הבנוי הכולל הינו כ-197 מ״ר. הגישה למבנה דרך חצר משותפת עם המבנה הדרומי הסמוך (מעלה השואבה 7).

6.4 בית המגורים כולל: בקומת העמודים - חדר עבודה ומקלט; בקומה א׳ – דירת מגורים וחדר על הגג. החצר מקיפה את בית המגורים, בחלקה מרוצפת אריחים משולבים ובחלק הצפון מזרחי ממוקם מחסן.

לא נערך ביקור פנימי ביח״ד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

חלקה 383

6.5 החלקה מהווה מגרש שגבולותיו כדלקמן:

מצפון- בית המגורים המתואר בס"ק 6.4 לעיל.

ממזרח- בניין מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים הנמוך ממפלס רחוב מעלה השואבה.

מדרום- בית מגורים ותיק בגובה 3 קומות.

ממערב- רחוב מעלה השואבה ומעברו בנייני מגורים ותיקים בגובה 3 קומות (חלקם כוללים קומות במדרון).

6.6 חלקה 383 בעלת צורה דמוית טרפז, שטחה הרשום 553 מ"ר, פונה בחזית מערבית בת כ-20 מ' לרחוב מעלה השואבה ועומקה הממוצע כ-28 מ'. הטופוגרפיה בחלקה מישורית.

6.7 בחלקה ממוקם מבנה מגורים בן קומה אחת מעל קומת עמודים, ותיק (הוקם בשנת 1956). המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח. השטח הבנוי הכולל כ-180 מ"ר. הגישה למבנה דרך חצר משותפת עם המבנה הצפוני הסמוך (מעלה השואבה 5).

6.8 בית המגורים כולל: בקומת העמודים - מקלט + מחסן; בקומה א' - סלון + מרפסת, מטבח, מרפסת שירות, שירותים, חדר רחצה + מרפסת שירות, 3 חדרי שינה, חדר עבודה.

החצר מקיפה את בית המגורים, חלקה מרוצפת אריחים משולבים.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

"מצב קודם"

7.1 תכנית רג/222, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1199 ביום 22.07.65.

החלקות מסווגות ל"אזור מגורים ג'".

הוראות הבנייה:
מספר קומות- 3 קומות מעל ק"ק מפולשת
מספר יח"ד- 6 למגרש מינימאלי של 500 מ"ר
אחוזי בנייה- 32% לקומה, ובסה"כ 96%

שטח חדרי המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל באחוזי הבנייה.

"מצב חדש"

7.2 תכנית מס' רג/340, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27.12.79.

החלקות מסווגות ל"אזור מגורים ג'". בנוסף מסומנת רצועה לדרך לאורך רחוב מעלה השואבה.

בהתאם לדף מידע באינטרנט שטח החלקות נטו הינו: חלקה 381 - 661 מ"ר; חלקה 383 - 508 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הוראות הבנייה:

מספר קומות-	3 קומות מעל ק״ק מפולשת[1] / 4 קומות מעל ק״ק מפולשת
מספר יח״ד-	9 למגרש מינימאלי של 500 מ״ר / 2 יח״ד לקומה במגרש מינ׳ של 600 מ״ר במקרה של בנייה ב-4 קומות
אחוזי בנייה-	32% בנייה לקומה + 11% למרפסות, ובסה״כ 96% בנייה + 33% למרפסות בבנייה של 3 קומות / 26% בנייה לקומה במקרה של בנייה ב- 4 קומות, ללא הבלטת מרפסות במרווחים הצדדיים.
קווי בניין-	קדמי- 5 מ׳; צדדי- 3 מ׳- 3.5 מ׳; אחורי- 5 מ׳

בבניינים בני 3 קומות מעל עמודים, באזור מגורים ג׳, תהיה הוועדה רשאית להתיר תוספת בנייה של 1% בכל קומה. התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה קומה.

לא תוקם שום מרפסת אלא, בין היתר, בתנאי שלא תבלוט יותר מ-30 ס״מ מקווי הבניין הצדדיים של הבניין ולא יותר מ-1.4 מטר מקו הבניין בחזית הקדמית או האחורית של הבניין.

במגרשים בעלי אופי מדרוני (חלקם האחורי נמוך מן החזית) יהיה בכוחה של הועדה המקומית, באישור מיוחד, להתיר הקמתן של דירות (נוסף על מספר הדירות המותר באזור) או שימושים אחרים המותרים באזורי מגורים, בתנאים. בין היתר, נקבע, כי השטח המבונה בקומה זו למטרות דיור לא יעלה על 40% משטח הבנייה המותר בקומה.

7.3 תכנית מס׳ רג/340/ג, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14.08.80.

הוראות הבנייה:

מספר קומות-	3 קומות מעל ק״ק מפולשת / 4 קומות מעל ק״ק מפולשת
מספר יח״ד-	9 למגרש מינ׳ של 500 מ״ר / 8 למגרש מינ׳ של 600 מ״ר
אחוזי בנייה-	40% בנייה לקומה + ובסה״כ 120% (כולל שטח מרפסות) בבנייה ב-3 קומות / 32.5% בנייה לקומה ובסה״כ 130% בבנייה ב-4 ק׳

במידה ומותרת בניית 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת אחוזי הבנייה המקסימאליים לקומה יהיו 32%[2] (כולל מרפסות) משטח המגרש לבנייה.

אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבנייה במגרש, תותר, באישור מיוחד של הוועדה המקומית, הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ׳ וזאת מעל קומת הכניסה.

לצורך קביעת שטח הבנייה המותר, אין לקחת בחשבון, בין היתר, שטחים של:

עליות וחדרי יציאה לגג ואותו שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.

[1] בתקנון קיימת חלופה תכנונית נוספת.
[2] מבדיקה במשרדי המשיבה מדובר בטעות סופר וצריך להיות 32.5% בנייה, כפי שצוין לעיל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לא תותר הקמת יח״ד, אלא אם נקבעה בה מרפסת שירות (מרפסת הצמודה למטבח, לחדר אמבטיה או לשירותים ונכללת באחוזי הבנייה). ביח״ד עד 80 מ״ר מרפסת שירות בשטח מינימאלי של 2.5 מ״ר וביח״ד ששטחה למעלה מ-80 מ״ר, מרפסת שירות בשטח מינימאלי של 3 מ״ר.

תותר הקמת עליית גג / חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה. השטח המקסימאלי שיורשה לבנייה או לשימוש ע״י הדיירים יהיה בשיעור של 75% משטח הגג ובתנאי מתן גישה חופשית לכל דיירי הבית ליתרת השטח בשיעור 25%.

בבניינים קיימים בני שתי קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת תותר הרחבה בכל קומה קיימת, לשיפור המגורים, לשטח רצפות כולל של עד 40% משטח החלקה.

7.4 תכנית מס׳ רג/340/ג/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29.03.85.

השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ-25% משטח הגג כולו, כולל גגות חדרי היציאה לגג וגגות חדרים נוספים על הגג.

הוועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי של 23 מ״ר לכל דירה עליונה (שטח מירבי כולל שטח ההטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ״ר). סה״כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ׳.

לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע ובבתים בני קומה אחת וקטוג׳ים בעלי גג שטוח, הווה אומר כל אזורי א׳, א׳1 ואזורי א׳ מיוחדים וכן לא מעל גג של קומה חלקית, מעל לנקבע בתכנית מתאר רג/340/ג.

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים, תותר הקמת יציאה לחלל גג רעפים ובלבד שרום הגג לא יעלה על 5.5 מ׳ מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת הגג.

7.5 תכנית מס׳ רג/340/ג/3, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 מיום 08.10.92.

התכנית מתירה לבנות קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד׳.

יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדייר הבית בלבד לפי 6 מ״ר לכל יותר לדירה.

7.6 תכנית מס׳ רג/340/ג/4, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4085 מיום 15.02.93.

בסמכות הוועדה המקומית באישור מיוחד להתיר בניה באזורי מגורים ב׳, ב-1, ב-2 ב׳ מיוחד, ג׳ ואזור מגורים מיוחד, בית מנוחה לזקנים בתנאים שפורטו בתכנית.

7.7 תכנית מס׳ רג/מק/340/ג/6, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4413 מיום 28.05.96.

גודל מגרש מינימאלי יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימאלי- 450 מ״ר. כמו כן, התכנית מבטלת צפיפות של 8 יח״ד ל-600 מ״ר ובמקומה הצפיפות הינה 9 יח״ד ל-500 מ״ר מגרש בכל אזורי המגורים ג׳, כולל מגרשים מעל 600 מ״ר, ללא שינוי זכויות בנייה במגרשים שמעל 600 מ״ר, הווה אומר 130%.

מבדיקה שנערכה בוועדה המקומית, פירוש הוועדה לעניין הצפיפות היה 9 יח״ד למגרש בשטח 450 מ״ר ועל פי פרשנות זו נהגה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.8 תכנית מס' רג/מק/340/ג/8, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24.10.96.

בבתים צמודי קרקע בני שתי קומות ניתן יהיה להרחיב שטח יח"ד קיימות ל-120% בנייה בסה"כ. 60% בכל קומה. שטח עיקרי ביח"ד לא יעלה על 120 מ"ר.

ניתן יהיה לאשר שינוי בקווי הבניין הקדמי והאחורי בקומת הקרקע ב-1.4 מ'.

7.9 תכנית מס' רג/מק/340/ג/9, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24.10.96.

הוועדה רשאית לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ"י תכנית מתאר רג/340/ג כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

כמו כן, רשאית הוועדה במגרשים בהם צפיפות יח"ד על פי התכנית הראשית רג/340/ג לא אחידה בקומה העליונה, להשלים מס' יח"ד ליחידה שלמה. האמור בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

7.10 תכנית מס' רג/מק/340/ג/10, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4486 מיום 30.01.97.

התכנית מאפשרת תוספת מעליות בבניינים קיימים. המעלית תהיה הידראולית. מותר להקים מעלית בחריגה מקו בנין אך לא פחות מ-1.5 מ'.

7.11 תכנית מס' רג/מק/340/ג/11, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4957 מיום 04.02.01.

התכנית מאפשרת לבנות חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבנייה עפ"י התכנית הראשית. שטח דירה על הגג לא יקטן מ-75 מ"ר שטחים עיקריים. השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.

ברחוב בו רוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר, תתאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית רג/340/ג על כל תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו. הוועדה רשאית לא לאשר את תוספת הקומות וההקלות מטעמים תכנוניים שיירשמו ובלבד שתינתן למי שעלול להיפגע הזדמנות לטעון.
ברחוב בו רוחב זכות הדרך קטן מ-12 מ', ניתן יהיה לאשר עד 2 קומות נוספות בהליך אישור הקלה לקומות על פי חוק.

תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבנייה:
6% לשיפור תנאי הדיור; 5% עבור התקנת מעלית; 2.5% לכל קומה נוספת (עד 2 קומות).

גובה קומה מפולשת יהיה עד 3 מ'.

בבניינים קיימים ניתן יהיה להעביר זכויות בנייה מקומה לקומה.

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

קווי הבניין הצדדיים יהיו מינימום 3.5 מ'. הגדלת גובה הבניין תחייב קו בניין צדדי ב-1/2 מ' נוספים מעבר לקווי הבנין שנקבעו בתכנית המתאר ולא יותר מ-4 מ'.

הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2 מ' בחזית הבניין ו-1.5 מ' בחזיתות הצדדית והאחורית או על פי שיקול מהנדס העיר ועפ"י תכנית רג/340/ג/1.

חומרי גמר יהיו עמידים כגון שיש או כל חומר דומה אחר עפ"י דרישתו על מהנדס העיר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.12 תכנית מס' רג/מק/340/ג/17, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5293 מיום 29.04.04.

בהתאם להוראות התכנית יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש מגונן או מצופה בחומר מחלחל.

7.13 תמ"א 38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 מתאריך 18.05.05.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 1.1.80, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

התכנית קובעת כי תכניות המאפשרות הוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 יכללו הוראה המתנה את תוספת הבניה בחיזוק אותם מבנים עפ"י תכנית זו. כמו כן, ניתן לצורך חיזוק מבני מגורים להתיר תוספות בניה נוספות כדוגמת התרת קומה נוספת, הוספת יח"ד ו/או הרחבת יחידות דיור קיימות.

תנאי למימוש זכויות בניה קיימות שטרם נוצלו מכח תכניות מפורטות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו יחד עם התוספת. אעפ"כ תותר תוספת ליח"ד ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור ולא תמנע חיזוק יחידות אחרות בבניין. אם בנסיבות העניין מן הצדק אין לחייב בעל זכות לחזק הבניין כתנאי לביצוע הרחבת דיור רשאית הועדה המחוזית לפטור אותו מחובה זו.

תיקון 1 לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1953 מיום 30.07.07 קובע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הינו חיזוק המבנים.

תיקון 2 לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1334 מיום 04.02.10 קבע הסדרים להחלת תוספות הבניה אותן מאפשרת התמ"א במקרה של הריסת מבנה הדורש חיזוק. כמו כן התיקון ביטל את אפשרות הפטור מחיזוק בתוספת בניה מן הצדק – ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בעת בניית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתקן. בנוסף התיקון מאפשר הוספת יחידת דיור בבניין בעל קומת עמודים מפולשת המצוי בסיכון גבוה יותר בעת התרחשות רעידת אדמה.

תיקון מס' 3 לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 4737 מיום 07.06.12 קובע הוראות נוספות כתמריץ לחיזוק מבנים. בין היתר קובע התיקון כי תנאי לניצול זכויות בניה קיימות שטרם מומשו הינו התאמת הבניה לדרישות התקן.

7.14 תכנית מס' רג/מק/340/ג/1/11, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5402 מיום 31.05.05.

התכנית תחול באזורי המגורים ב' ו-ג', באזור מסחרי א' ובבניינים קיימים.

בהתאם לתקנון התכנית באזורים ב' ו-ג' ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין הקומות, בהתאם לזכויות המותרות בתכנית המתאר רג/340/ג על תיקוניה.

7.15 תכנית מס' רג/מק/340/ג/19, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5462 מיום 27.11.05.

מטרות התכנית:
לבטל חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי.
להתיר תוספת שטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית בהיתרים).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.16 תכנית מס' רג/340/ג/21, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מיום 12.01.06.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניית חדרי יציאה לגג ו/או הרחבתם וכן מצללות על גג בנין מגורים לכל דירה עליונה בכל אזורי המגורים בהם ניתן היה לבנות עפ"י הוראות התכנית הראשית בגג שטוח חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר.

השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן ביניהם. למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% מהשטח העיקרי של הדירה כאמור לעיל. הגובה הפנימי לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.

השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ-25% משטח הגג כולו, כאמור בתכנית רג/340/ג/1.

7.17 תכנית מס' רג/340/ג/15, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495 מיום 16.02.06.

התכנית מתירה בניית מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו לכל יחידת דיור שיהיה חלק משטח הדירה ויתווסף לשטח העיקרי המותר.

לחילופין, ניתן להקים מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר נטו ליח"ד ששטחו המינימלי לא יקטן מ-4 מ"ר ושטחו המקסימלי לא יעלה על 10 מ"ר. שטח זה ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה קומה.

לחילופין, באזורים בהם מותר לבנות מרתפים, ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם נדרשת לצורך הקמת המחסנים. שטח מירבי ליח"ד נטו 10 מ"ר. השטח ייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות. מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא יבנו מחסנים דירתיים.

בקומות מפולשות שטחי השירות יהיו עפ"י רג/340 על כל תיקוניה. לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות.

7.18 תכנית מס' רג/מק/340/ג/21/א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5561 מיום 30.07.06.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחי בנייה עיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות בין הקומות השונות בבניין לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באזורים של בנייה רוויה, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה, בקווי בניין ובמספר הקומות.

הוועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בנייה עיקריים כאמור לעיל מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי יציאה לגג מעבר לשטחים המותרים בתכנית רג/340/ג/21.

שטח דירה על הגג והשטח המבונה על הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/11, סעיף 9 ג.

7.19 תכנית מס' רג/340/ג/3/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5629 מיום 15.02.07.

התכנית מתירה להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0), בין היתר, בתנאי שיוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.20 תכנית מס' רג/מק/340/ג/2/3, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 05.08.08.

גובה קומת המרתף העליונה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ' וקומת המרתף התחתונה נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

7.21 תכנית מס' רג/מק/340/ג/33, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5931 מיום 16.03.09.

בכל אזורי מגורים אשר ניתן היה לאשר בהם הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה עפ"י תכנית רג/340 על כל תיקוניה, תותר הבלטת הבניין בקו בניין קדמי ואחורי עד 1.4 מ', מעל קומת הכניסה.

למרות האמור לעיל, הוועדה רשאית לא לאשר את הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה, מטעמים תכנוניים שיירשמו ע"י מהנדס העיר. במקרה של קו בניין קדמי או אחורי של 2 מ' או פחות יידרש אישור מהנדס העיר להקטנת קו בניין ב-1.4 מ'.

הקומה המפולשת והעמודים יבנו בתחום קו הבניין.

במקרה של מימוש אפשרות ההבלטה ב-1.4 מ' כאמור, לא תותר הבלטה נוספת כלשהי (בכלל זה מרפסות, קרניזים וכדומה) מעבר להבלטה הנ"ל.

7.22 תכנית מס' רג/מק/340/ג/38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6101 מיום 24.06.10.

התכנית מגדילה את מספר יח"ד מ-9 ל-500 מ"ר ל-9 ל-450 מ"ר מגרש מינימאלי ובהתאמה מספר יח"ד גדול יותר למגרשים ששטחם גדול מ-450 מ"ר, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

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

7.23 תכנית מס' רג/340/ג/30, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6140 מיום 07.10.10.

מטרת התכנית הינה לעודד ביצוע חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ע"י תוספת בניה של קומה על כל הבניינים עליהם חלה תמ"א 38, בנוסף לתוספת הבניה המותרת עפ"י תכנית המתאר הארצית הנ"ל.

היקף הזכויות יהיה בהיקף של שטח קומה עליונה בבנין. מספר יח"ד לתוספת ייקבע בהתאם לשטח קומה חדשה בהתאם לתכנית זו חלקי גודל דירה ממוצע בבנין.

תוקף התכנית ל-5 שנים, אלא אם כן תחליט הועדה המחוזית על הארכת תוקפה ב-5 שנים נוספות.

7.24 תכנית מס' רג/340/ג/31, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6496 מיום 14.11.12.

התכנית קובעת הוראות להצבת מבנים יבילים ארעיים לשירות אתרי בניה וכיו"ב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.25 תכנית מס' רג/מק/340/ג/21/ב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6515 מיום 17.12.12.

התכנית מכילה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/א לגבי דירות מדרון, לרבות אפשרות ניוד מספר יח"ד בין הקומות השונות בבנין.

מגרש מדרוני הינו מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית, בעל שיפוע של 8% לפחות היורד ממפלס הרחוב לגבולות המגרש.

תנאי לניוד שטחים ודירות מהמדרון לקומות אחרות יהיה ניצול שטח המדרון לחניה וגינון.

8. **<u>תיק בניין</u>:**

חלקה 381

8.1 בתאריך 19.02.68 ניתן היתר בנייה שמספרו 9663 להקמת בנין מגורים על גבי עמודים המכיל: 1 דירה בת 1 חדר ונוחיות בשטח של 32.76 מ"ר בקומת העמודים ו-1 דירה בת 3 חדרים ונוחיות בשטח של 127.23 מ"ר בקומה א'. כמו כן הותר חדר כביסה על הגג בשטח 8.36 מ"ר.

8.2 בתאריך 05.03.69 ניתן היתר בנייה שמספרו 10179 לשינויים לתכנית ללא תוספת שטח, הגדלת חדר כביסה בגג בשטח 17.92 מ"ר והוספת מחסן בשטח 11.4 מ"ר.

8.3 בתאריך 26.12.86 ניתן היתר בנייה שמספרו 6280 להוספת מחסן בחצר לדירת קוטג' קיימת בשטח 8.17 מ"ר.

חלקה 383

8.4 בתאריך 21.02.56 ניתן היתר בנייה שמספרו 3815 להקמת בית המכיל דירה בשטח 100.85 מ"ר, מעל קומת עמודים.

בנוסף, בתשריט ההיתר מצוינים חדר מדרגות בקומת הקרקע בשטח 11.88 מ"ר ומרפסות בשטח 27.8 מ"ר.

8.5 בתאריך 20.08.96 ניתן היתר בנייה שמספרו 10466 לתוספת בניה בקומה א' ומקלט בקומת עמודים. להלן פירוט שטחי הבנייה:

קומת עמודים -	14.45 מ"ר + 7 מ"ר מקלט
קומה א' -	157.1 מ"ר
סה"כ השטח הבנוי -	171.55 מ"ר

8.6 בתאריך 04.06.97 ניתן היתר בנייה שמספרו 10834 להגדלת חדר בשטח 9.2 מ"ר בדירה קיימת בקומה א' ושינויים פנימיים. להלן פירוט שטחי הבנייה:

קומת עמודים -	14.45 מ"ר + 7 מ"ר מקלט
קומה א' -	166.52 מ"ר
סה"כ השטח הבנוי -	180.97 מ"ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9. **<u>המצב המשפטי</u>:**

9.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט חלקה 381 בגוש 6205 בשטח של 727 מ״ר.

זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע״ש גפן אברהם על הנכס בשלמות. רשומה הערת אזהרה על שם א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע״מ על כל הבעלים.

9.2 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט חלקה 383 בגוש 6205 בשטח של 553 מ״ר.

זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע״ש גפן אברהם על הנכס בשלמות. רשומה הערת אזהרה על שם א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע״מ על כל הבעלים.

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי המבקש:

10.1.1 טענות כלליות:

שווי הבנוי עולה על שווי הקרקע נכון למועדי תכניות רג/340/ג ורג/340/ג/1. לפיכך, הובאה בחשבון דחייה עד לשנת 1996 בשיעור היוון של 5%.

השווי למ״ר שנקבע מתבסס על הערכים שנקבעו בשומה מכרעת של החי״מ לנכס ברחוב שפירא 4 בר״ג (גו״ח 6128/314), לאחר התאמה במקדם 0.95 למיקום הנכס הנדון. כתימוכין למקדם ההתאמה למיקום, ביצע השוואה בין ארבע עסקות מכר בדירות בגוש 6205 לבין ארבע עסקות מכר בדירות בגוש 6218, משנת 2014.

10.1.2 תכנית רג/340-

לאחר בירור במשרדי המשיבה, הוברר כי סיווג שתי החלקות הינו בייעוד למגורים ג׳ ב״מצב קודם״ לפי תכנית רג/222.

ב״מצב חדש״ השימוש המיטבי הינו בניה בשלוש קומות בשיעור של 32% + 11% בניה למרפסות לקומה. המקדם למרפסות הינו 0.8 בהתאם לשומה מכרעת בשפירא 4.

ב״מצב קודם״ הובא בחשבון נוהג ליתן היתרי בנייה למרפסות טרם אישור התכנית.

לפיכך, לא חלה השבחה ומשכך לא חושבה דחייה למימוש הזכויות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.3 תכנית רג/340/ג-

הובא בחשבון מקדם 0.8 למרפסות ב"מצב קודם".

בשתי החלקות אין מגבלה לניצול שטח מרפסת הגג למעט החובה להותיר שטח משותף בשיעור 25% ואין הגבלה לגובה חדרי יציאה לגג.

חדר יציאה ליציאה לגג חושב במקדם 1 ותרומת מרפסת הגג במקדם 0.25.

<u>חלקה 381</u>

הניצול הטוב והיעיל הינו הקמת בניין ל-8 יח"ד בגובה 4 קומות לפי 32.5% בנייה לקומה, בתוספת 2 חדרי יציאה לגג בשטח 12 מ"ר כ"א.

כתוצאה מתוספת קומה והקטנת הצפיפות, שטח הדירות ב"מצב חדש" גדל בכ-33 מ"ר בממוצע ליח"ד. לפיכך, הובא בחשבון מקדם 0.95 לשוליות לאור שינוי גודל יח"ד ממוצעת מ-68 מ"ר ל-101 מ"ר.

<u>חלקה 383</u>

הניצול הטוב והיעיל הינו הקמת בניין ל-9 יח"ד בגובה 3 קומות לפי 40% בנייה לקומה, בתוספת 3 חדרי יציאה לגג בשטח 12 מ"ר כ"א.

10.1.4 תכנית רג/340/ג/1-

הובאה בחשבון תוספת חדרי יציאה לגג מ-12 מ"ר ל-23 מ"ר.

ב"מצב חדש", ניתן מקדם 0.9 בגין הגבלת גובה חדרי יציאה לגג עד 2.5 מ'. כמו כן, הובא בחשבון הפסד מרפסת גג במקדם 0.25.

10.1.5 תכנית רג/340/ג/6-

התכנית רלוונטית רק בחלקה 381, שכן לאור שטח החלקה גדול מ-600 מ"ר, התכנית הגדילה את הצפיפות ב-4 יח"ד ובסה"כ ניתן לבנות 12 יח"ד.

כתוצאה מהגדלת הצפיפות, שטח הדירות ב"מצב חדש" קטן בכ-33 מ"ר בממוצע ליח"ד. לפיכך, הובא בחשבון מקדם תרומה של 0.05 לשוליות לאור שינוי גודל יח"ד ממוצעת מ-101 מ"ר ל-68 מ"ר.

בנוסף, הבינוי בקומה גדל מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד. לפיכך, חושבה תוספת חדר יציאה לגג במקדם 0.9 לאור מגבלת הגובה ומנגד הפסד שטח חצר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.6 תכנית רג/340/ג/11-

הובאה בחשבון תוספת זכויות בשיעור 16%, ללא קיזוז הצורך בהקלה, שכן אורך חזית החלקות גבוה מ-12 מ'.

אין להביא בחשבון תוספת אחוזי בניה לקומה מפולשת בשעה שזו מחויבת עפ"י התכניות שבתוקף.

בהתאם להוראות התכנית, חויבו בעלי הזכויות לחפות את קירות החוץ המבנה בחיפוי קשיח. לפיכך, הובאו בחשבון עלויות בניה עודפות בגין חיפוי קשיח משיש. העלויות חושבו לפי מחירון דקל משנת 1999.

התכנית ביטלה את מגבלת הגובה לחדרי היציאה לגג ולכן חושבו במקדם 1.

בחלקה 381 הבינוי ב"מצב החדש" הינו בשיעור 146% ב-6 קומות על עמודים + שני חדרי יציאה לגג. מרפסת הגג חושבה במקדם 0.25.

בחלקה 383 הבינוי ב"מצב החדש" הינו בשיעור 136% ב-5 קומות + שני חדר יציאה לגג. מרפסת הגג חושבה במקדם 0.25.

בהתאם לתחשיב שביצע (מפורט להלן) התכנית אינה משביחה.

10.1.7 תכנית רג/מק/340/ג/19-

יש להביא בחשבון ביטול חישוב 12 מ"ר לקומה לשטח חדר מדרגות כשטח עיקרי. הובא בחשבון מקדם תרומה של 0.5. כתימוכין למקדם, הפנה לשומה מכרעת בשפירא 4. כמו כן, בהתחשב במעמד התכנית כתכנית מקומית, אשר אושרה תכנית רג/מק/340/ג/11, היא אינה יכולה להוסיף שטחים עיקריים ולכן יש לחשב השטח כשטח שירות.

10.1.8 תכנית רג/מק/340/ג/21-

בכפוף למגבלות שצוינו בתכנית (בנייה עד 50% משטח קומה שמתחת), ניתן להגדיל את שטח חדרי היציאה לגג ב-15 מ"ר לכל חדר יציאה לגג בחלקה 381 וב-10 מ"ר לכל חדר יציאה לגג בחלקה 383.

10.1.9 תכנית רג/מק/340/ג/15-

הובאה בחשבון תוספת 6 מ"ר מחסן ליח"ד (לפי 12 יח"ד בחלקה 381 ו-10 יח"ד בחלקה 383) במקדם תרומה של 0.5. כתימוכין למקדם, הפנה לשומה מכרעת בשפירא 4. המקדם מגלם את ביטול המחסנים הנובעים מתכניות ו/או מנוהג של הוועדה המקומית שלא לחייב באופן מלא בהיטל השבחה.

10.1.10 תכנית רג/מק/340/ג/38-

תוספת יח"ד, ככל שאפשרית, יכולה להיות בקומה הראשונה בלבד וזאת על חשבון הקטנת שטח הדירות בקומה זו. ניצול יח"ד נוספת בקומה שישית אינה כלכלית, שכן כרוכה בעלויות בניה גבוהות, בין היתר, בשל תוספת ממ"ד רק בקומה העליונה. הובא בחשבון כי בשל הצורך בבינוי אחיד בין קומות המבנה (בגלל הממ"דים) אין מקום לתוספת יח"ד ומשכך התכנית אינה משביחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 טענות כלליות-

תכנית רג/222 שחלה ב"במצב קודם" התירה בנייה בהיקף גדול בהרבה מהשטח שנבנה בחלקות הנדונות, לרבות תוספות הבניה שמומשו מאוחר יותר. לפיכך, השימוש המיטבי ב"מצב קודם" הינו בהתאם לתכנית רג/222 ואין להביא בחשבון דחייה.

השווי למ"ר שנקבע מבוסס על נתונים מחוברת "מקרקעין וערכם" מאפריל ודצמבר 1980 ומדצמבר 1984 ועל שומות מכריעות בסביבה ברחובות עלומים, בר יוחאי, החייל, הצנחנים, מבוא התיכון, הרא"ה, חד נס, המלך יוסף, יד שלום, אלרואי, רכסים, השוטרת, רוחמה, תל חי, גרשום ומעלה הנשר, תוך ביצוע התאמות לנשוא השומה. אין להביא בחשבון הפחתה למיקום ביחס לנכס ברחוב שפירא 4 שצוין ע"י שמאי המבקש, שכן הנכס הנדון ממוקם במקום שקט יותר ונהנה מנוף.

10.2.2 תכניות רג/340-

בשומתו הביא בחשבון שמאי המשיבה כי ייעוד המקרקעין הינו "אזור מגורים ב' בתכנית רג/222.

בתגובה לטענת שמאי המבקש בנוגע לסיווג החלקות ב"מצב קודם", ציין שמאי המשיבה כי חלה טעות סופר בשומתו המקורית והסיווג בשתי החלקות הינו למגורים ג' בהתאם לתכנית רג/222 שחלה ב"מצב קודם". משכך, מקובלת עליו עמדת שמאי המבקש כי תכנית רג/340 אינה משביחה.

10.2.3 תכנית רג/340/ג-

התכנית הכלילה את שטחי המרפסות בשטח העיקרי והגדילה אותו. בנוסף, התאפשרה בניית חדרי יציאה לגג לפי 12 מ"ר ליח"ד בקומה עליונה. שטח המדרגות מתאיין בין מצבי התכנון.

מרפסות ב"מצב קודם חושב במקדם 0.7 ומרפסות גג במקדם 0.15.

אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות.

10.2.4 תכנית רג/340/ג/1-

הובאה בחשבון הגדלת חדר יציאה מ-12 מ"ר ל-23 מ"ר והפסד מרפסת גג במקדם 0.15.

אין להביא בחשבון הפחתה בגין גובה חדר יציאה בגג, שכן הגובה שהותר של 2.5 מ' הינו כשטח עיקרי תקני.

10.2.5 תכנית רג/מק/340/ג/6-

בשומתו המקורית לא הביא בחשבון השבחה בגין אישור תכנית זו. עם זאת, לאור עמדת שמאי המבקש כי תכנית זו משביחה בחלקה 381, השיב כי מסכים לעמדתו וכי הוא מעריך את מקדם השיפור ב-15%. בנוסף, קיבל את עמדת שמאי המבקש כי מספר חדרי היציאה לגג גדל ל-3 בסה"כ והובא במקדם 1.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.6 תכנית רג/מק/340/ג/11-

זכויות הבנייה הוגדלו בשיעור 11% + 10% בגין אפשרות לניוד לשיפור תכנון במקדם 0.2 בגין הצורך בהקלה.

במענה לטענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות בגין ציפוי קירות חוץ בחומר עמיד, השיב שמאי המשיבה, כי אין בחומרי הגמר לשנות את זכויות הבניה וכי רוב הוועדות המקומיות מחייבות בפרטי בגמר בחיפוי בחומר קשיח. עלות זו מהווה חלק מעלות הבנייה וזו אינה עלות עודפת. גימור מעין זה תורם לשווי. בנוסף, כשם שאין להפחית עלות פיתוח / כופר חניה באם חל שינוי בדרישות הוועדה, אין להפחית עלות זו. בנוגע לתחשיב שהועבר ע"י שמאי המבקש, ציין כי הינו חלקי ואינו כולל אומדן שטחים לחיפוי.
בתכנון נכון ניתן לבנות 3 יח"ד דופלקס בקומה העליונה.

10.2.7 תכנית רג/מק/340/ג/19-

הובאה בחשבון תוספת 12 מ"ר עיקרי לקומה ובסה"כ 48 מ"ר בכל אחת מן החלקות, בגין ביטול חובת חישוב שטח זה לחדר מדרגות. התרומה הינה לשטח עיקרי במקדם 1. כתימוכין למקדם, הפנה לארבע שומות מכרעות ברחובות מעלה הנשר 6, יוסף הגלילי 7 ו-4 והרצל 6.

10.2.8 תכנית רג/מק/340/ג/21-

הובאה בחשבון הגדלת חדר יציאה מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר והפסד מרפסת גג במקדם 0.15.
בנוגע לחלקה 383, הובאה בחשבון גם תרומת הסבת חדרי גג לדירת פנטהאוז במקדם 0.2.
בתגובה לשומת שמאי המבקש, השיב שמאי המשיבה כי מקבל את חישוב השטחים כפי שנערך ע"י שמאי המבקש.

10.2.9 תכנית רג/מק/340/ג/15-

הובאה בחשבון תוספת 6 מ"ר מחסן ליח"ד במקדם 0.9. המחסן מהווה חלק אינטגראלי מהדירה ומשמש כשטח עיקרי לכל דבר ועניין.

בשומה מכרעת שערכה הח"מ בנכס ברחוב שפירא 4 התחשבה השמאית המכריעה במחסנים ב"מצב בקודם", אולם בשומה הנדונה שערך לא חייב על מחסנים ב"מצב קודם" ולכן אין להחשיבם ב"מצב קודם". ככל שהיה נוהג לאשר מחסנים ב"מצב קודם" הוא לא הוכח.

10.2.10 תכנית רג/340/ג/38-

התכנית מגדילה את מספר היח"ד ביחידה אחת בכל אחת מהחלקות.

בחלקה 381, תכנית זו משפרת את התכנון ומאפשרת לבנות 3 דירות בקומה העליונה אשר להם צמודים 120 מ"ר חדרי גג שניתן להסבם לדירת פנטהאוז. לפיכך, בגין 40 מ"ר שנוספו בגג והאפשרות להסבם לדירת פנטהאוז הובא בחשבון מקדם של 1.2 והפסד מרפסת במקדם 0.15. בנוסף, הובאה בחשבון תוספת מחסן דירתי במקדם 0.9.
בחלקה 383, התכנית הקטינה שטח דירה ממוצע (ללא דירת גג) מ-76.07 מ"ר ל-67.56 מ"ר. לפיכך, חושב מקדם תרומה של 0.2 ל-67.56 מ"ר שנוספו. בנוסף, הובאה בחשבון תוספת מחסן דירתי במקדם 0.9.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.3 להלן תמצית חישובי הצדדים:

תכנית	עמדה	שמאי מבקש	שמאי משיבה
רג/340/ג	מצב קודם	חלקה 381 661 מ״ר מגרש * (32% בניה + 11% למרפסות במקדם 0.8) * 3 ק׳ – 12 מ״ר ח.מדרגות * 3 ק׳ =773 מ״ר אק׳ חלקה 383 508 מ״ר מגרש * (32% בניה + 11% למרפסות במקדם 0.8) * 3 ק׳ – 12 מ״ר ח.מדרגות * 3 ק׳ =586 מ״ר אק׳	חלקה 381 661 מ״ר מגרש (104% בניה + 44% למרפסות במקדם 0.7) = 891.03 מ״ר אק׳ חלקה 383 508 מ״ר מגרש (96% בניה + 33% למרפסות במקדם 0.7) = 605.03 מ״ר אק׳
	מצב חדש	חלקה 381 (661 מ״ר מגרש * 130% בנייה -12 מ״ר לח״מ * 3 ק׳) * 0.95 מקדם צפיפות + 12 מ״ר חדר יציאה לגג * 2 חדרים * 0.95 מקדם צפיפות + 128 מ״ר מרפסות גג (בניכוי ח.מדרגות) * מקדם 0.25 = 826 מ״ר אק׳ חלקה 383 508 מ״ר מגרש * 120% בנייה-12 מ״ר ח.מדרגות * 3 ק׳ + 12 מ״ר ח׳ יציאה לגג * 3 חדרים + 107 מ״ר מרפסת גג (בניכוי ח.מדרגות) * מקדם 0.25 = 636 מ״ר אק׳	חלקה 381 661 מ״ר מגרש * 130% בנייה + 12 מ״ר ח׳ יציאה לגג * 2 חדרים + 190.83 מ״ר מרפסת גג * מקדם 0.15 = 911.92 מ״ר אק׳ חלקה 383 508 מ״ר מגרש * 120% בנייה + 12 מ״ר ח׳ יציאה לגג * 3 חדרים + 167.2 מ״ר מרפסת גג * מקדם 0.15 = 670.68 מ״ר אק׳
	ההשבחה	חלקה 381 53 מ״ר אק׳ * 0.95 ₪ * 0.46 מקדם דחייה = **23** ₪ חלקה 383 51 מ״ר אק׳ * 0.95 ₪ * 0.46 מקדם דחייה = **22** ₪	חלקה 381 20.89 מ״ר אק׳ * 1.5 ₪ ($268) = **31.34** ₪ חלקה 383 65.65 מ״ר אק׳ * 1.5 ₪ = **98.48** ₪
רג/340/ג/1	מצב קודם	חלקה 381 - 826 מ״ר אק׳ (ר׳ ״מצב חדש״ ברג/340/ג) חלקה 383 - 636 מ״ר אק׳ (ר׳ ״מצב חדש״ ברג/340/ג)	
	מצב חדש	חלקה 381 (661 מ״ר מגרש * 130% בנייה – 12 מ״ר לח״מ * 4 ק׳) * 0.95 מקדם צפיפות + 23 מ״ר חדרי יציאה לגג * 2 חדרים * 0.9 מקדם צפיפות וגובה + 106 מ״ר מרפסות גג * מקדם 0.25 = 839 מ״ר אק׳ חלקה 383 508 מ״ר מגרש * 120% בנייה – 12 מ״ר לח״מ * 3 ק׳ + 23 מ״ר חדרי יציאה לגג * 3 חדרים * 0.9 מקדם גובה + 74 מ״ר מרפסות גג * מקדם 0.25 = 654 מ״ר אק׳	חלקה 381 תוספת 11 מ״ר חדר יציאה לגג * 2 חדרים * מקדם 0.85 (מגלם הפסד מרפסת גג)= 18.7 מ״ר אק׳ חלקה 383 תוספת 11 מ״ר חדר יציאה לגג * 3 חדרים * מקדם 0.85 (מגלם הפסד מרפסת גג)= 28.05 מ״ר אק׳
	ההשבחה	חלקה 381 13.1 מ״ר אק׳ * 190 ₪ * 0.58 דחייה = **1,453** ₪ חלקה 383 17.85 מ״ר אק׳ * 190 ₪ * 0.58 דחייה = **1,980** ₪	חלקה 381 18.7 מ״ר אק׳ * 340$ למ״ר מבונה = **6,358$ (5,772** ₪) חלקה 383 28.05 מ״ר אק׳ * 340$ למ״ר מבונה= **9,537$ (8,659**₪)
רג/מק/340/ג/6 בחלקה 381 בלבד	מצב קודם	839 מ״ר אק׳ (ר׳ ״מצב חדש״ ברג/340/ג/1)	בשומה כתב כי התכנית אינה משביחה. מאוחר יותר טען כי מדובר בתרומה של 15% ל-23 מ״ר * 3 חדרים * 900$ למ״ר
	מצב חדש	661 מ״ר מגרש * 130% בנייה – 12 מ״ר לח״מ * 4 ק׳ + 23 מ״ר חדרי יציאה לגג * 3 חדרים * 0.9 מקדם צפיפות וגובה + 83 מ״ר מרפסות גג * מקדם 0.25 = 894 מ״ר אק׳	
	ההשבחה	55.52 מ״ר אק׳ * 2,643 ₪ = **146,723** ₪	
רג/מק/340/ג/11	מצב קודם	חל׳ 381 -894 מ״ר אק׳ (ר׳ מצב חדש רג/מק/340/ג/6) חל׳ 383- 654 מ״ר אק׳ (ר׳ ״מצב חדש״ ברג/340/ג/1)	חלקה 381 - 661 מ״ר 130% בניה = 859.3 מ״ר אק׳ חלקה 383 - 508 מ״ר *120% בניה = 609.6 מ״ר
	מצב חדש	חלקה 381 661 מ״ר מגרש * 146% בנייה - 12 מ״ר ח.מדרגות * 6 ק׳+ 23 מ״ר ח׳ יציאה לגג * 2 חדרים + 66 מ״ר מרפסות גג * מקדם 0.25 = 955 מ״ר אק׳ חלקה 383 508 מ״ר מגרש * 136% בנייה – 12 מ״ר לח.מדרגות * 5 ק׳ + 23 מ״ר ח׳ יציאה לגג * 2 חדרים + 49 מ״ר מרפסות גג * מקדם 0.25 = 689 מ״ר אק׳	חלקה 381 661 מ״ר * (141% בניה + תוספת 10% בנייה בהקלה * מקדם 0.2) = 945.23 מ״ר אק׳ חלקה 383 508 מ״ר * (131% בניה + תוספת 10% בנייה בהקלה * מקדם 0.2) = 675.64 מ״ר אק׳
	ההשבחה	חלקה 381 61 מ״ר אק׳ * 3,800 ₪ = **232,883** ₪ **בניכוי עלויות עודפות לפי 494,269 ₪[3] אין השבחה** חלקה 383 35 מ״ר אק׳ * 3,800 ₪ = **131,997** ₪ **בניכוי עלויות עודפות לפי 344,039 ₪[4] אין השבחה**	חלקה 381 תוספת 85.93 מ״ר אק׳ * 4,150 ₪ = **356,609** ₪ חלקה 383 תוספת 66.04 מ״ר * 4,150 ₪ = **274,066** ₪

[3] 494,269 ₪ = 438 ₪ / מ״ר עלות בניה עודפת *1,095.6 מ״ר מעטפת * 1.03 מקדם עליית מדד למועד הקובע.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תכנית	עמדה	שמאי מבקש	שמאי משיבה
רג/מק/340/ג/19	מצב קודם	חלקה 381 955 מ״ר אק׳ (ר׳ ״מצב חדש״ ברג/מק/340/ג/11) חלקה 383 689 מ״ר אק׳ (ר׳ ״מצב חדש״ ברג/מק/340/ג/11)	
	מצב חדש	חלקה 381 661 מ״ר מגרש * 146% בנייה + 4 מ״ר תוספת אק׳ לקומה+ 23 מ״ר ח׳ יציאה לגג * 2 חדרים + 69 מ״ר מרפסות גג * מקדם 0.25 = 980 מ״ר אק׳ חלקה 383 508 מ״ר מגרש * 136% בנייה +5 מ״ר תוספת אק׳ לקומה+ 23 מ״ר ח׳ יציאה לגג * 2 חדרים + 52 מ״ר מרפסות גג * מקדם 0.25 = 714 מ״ר אק׳	חלקה 381 תוספת 12 מ״ר * 4 קומות * 4,770 ₪ = **228,960** ₪ חלקה 383 תוספת 12 מ״ר * 3 קומות * 4,770 ₪ = **171,720** ₪
	ההשבחה	חלקה 381 24.75 מ״ר אק׳ * 4,378 ₪ = **108,346** ₪ חלקה 383 24.9 מ״ר אק׳ * 4,378 ₪ = **109,002** ₪	
רג/340/ג/21	מצב קודם	חלקה 381 980 מ״ר אק׳ (ר׳ ״מצב חדש״ ברג/מק/340/ג/19) חלקה 383 714 מ״ר אק׳ (ר׳ ״מצב חדש״ ברג/מק/340/ג/19)	חלקה 381 תוספת 17 מ״ר * 2 יח״ד * מקדם 0.85 (מגלם הפסד מרפסת גג) * 4,770 ₪ = **137,853** ₪ מאוחר יותר הסכים לתוספת השטח האקו׳ כפי שחישב שמאי המבקש חלקה 383 תוספת 17 מ״ר * 3 יח״ד * מקדם 0.85 (מגלם הפסד מרפסת גג) * 4,770 ₪ + הסבת 120 מ״ר לפנטהאוז * מקדם 0.2 = **321,259** ₪ מאוחר יותר הסכים לתוספת השטח האקו׳ כפי שחישב שמאי המבקש
	מצב חדש	חלקה 381 661 מ״ר מגרש * 146% בנייה + 4 מ״ר תוספת אק׳ לקומה+ 38 מ״ר ח׳ יציאה לגג * 2 חדרים + 38 מ״ר מרפסות גג * מקדם 0.25 = 1,003 מ״ר אק׳ חלקה 383 508 מ״ר מגרש * 136% בנייה + 5 מ״ר תוספת אק׳ לקומה+ 32.5 מ״ר ח׳ יציאה לגג * 2 חדרים + 33 מ״ר מרפסות גג * מקדם 0.25 = 729 מ״ר אק׳	
	ההשבחה	חלקה 381 23 מ״ר אק׳ * 4,400 ₪ = **100,401** ₪ חלקה 383 15 מ״ר אק׳ * 4,400 ₪ = **64,316** ₪	
רג/340/ג/15	מצב קודם	חלקה 381 1,003 מ״ר אק׳ (ר׳ ״מצב חדש״ ברג/מק/340/ג/21) חלקה 383 729 מ״ר אק׳ (ר׳ ״מצב חדש״ ברג/מק/340/ג/21)	
	מצב חדש	חלקה 381 661 מ״ר מגרש * 146% בנייה + 4 מ״ר תוספת אק׳ לקומה + 6 מ״ר מחסן לקומה * 2 יח״ד בקומה * 6 ק׳ * 0.5 מקדם תרומה + 38 מ״ר ח׳ יציאה לגג * 2 חדרים + 38 מ״ר מרפסות גג * מקדם 0.25 = 1,039 מ״ר אק׳ חלקה 383 508 מ״ר מגרש * 136% בנייה + 5 מ״ר תוספת אק׳ לקומה + 6 מ״ר מחסן לקומה * 2 יח״ד בקומה * 5 ק׳ * 0.5 מקדם תרומה + 32.5 מ״ר ח׳ יציאה לגג * 2 חדרים + 33 מ״ר מרפסות גג * מקדם 0.25 = 759 מ״ר אק׳	חלקה 381 תוספת 6 מ״ר למחסנים * מקדם 0.9 * 12 יח״ד * 4,770 ₪ = **309,096** ₪ חלקה 383 תוספת 6 מ״ר למחסנים * מקדם 0.9 * 9 יח״ד * 4,770 ₪ = **231,822** ₪
	ההשבחה	חלקה 381 36 מ״ר אק׳ * 4,460 ₪ = **160,569** ₪ חלקה 383 30 מ״ר אק׳ * 4,460 ₪ = **133,808** ₪	
רג/340/ג/38	**ההשבחה**	**התכנית אינה משביחה**	חלקה 381 (תוספת 40 מ״ר בגג * 1.2 מקדם תרומה לפנטהאוז * 0.85 מקדם הפסד מרפסת גג + 6 מ״ר מחסן * מקדם 0.9) * 7,800 ₪ = **307,320** ₪ חלקה 383 (תוספת 67.56 מ״ר * 0.2 מקדם תרומה + 6 מ״ר מחסן * מקדם 0.9) * 7,800 ₪ = **147,498** ₪

[4] 344,039 ₪ = 438 ₪ / מ״ר עלות בניה עודפת * 763 מ״ר מעטפת * 1.03 מקדם עליית מדד למועד הקובע.

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

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>:**

נתונים לצורך קביעת שווי בסיסי יפורטו בפרק התחשיב להלן.

11.1 אורך החיים הכלכליים של הנכס-

הצדדים חלוקים ביניהם בקשר לדחייה במימוש זכויות הבנייה עקב המבנה הקיים. שמאי המשיבה טען כי אין להביא בחשבון דחייה לאור הניצול הנמוך של זכויות הבנייה בפועל בהשוואה למה שניתן לנצל עפ"י תכניות בתוקף. שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון דחייה עד לשנת 1996, שכן השווי כבנוי גבוה משווי הזכויות לניצול.

נכון למועד הקובע של התכנית הראשונה המשביחה ב"מצב החדש" (רג/340/ג) ועד היום, ממוקמים על החלקות מבני מגורים חד קומתיים מעל קומת עמודים, חד משפחתיים בשטח כולל של כ-197 מ"ר בחלקה 381 וכ-180 מ"ר בחלקה 383.

הבינוי הקיים, נכון למועד הקובע לתכנית הראשונה המשביחה, מנצל פחות מ-23% מזכויות הבניה המותרות בחלקה 381 ופחות מ-28% בחלקה 383. יחד עם זאת, לאור יחס שווי קרקע לעומת שווי נכס בנוי נכון למועד הקובע, לא נוצרה כדאיות כלכלית להריסתו. לאור שטח המבנה ואופיו, הנני מקבלת את עמדת שמאי המבקש בנוגע לדחייה המגלמת אורך חיים כלכלי למבנים הקיימים. מקדם דחייה זה הובא בחשבון נכון למועדים הקובעים לתכניות רג/340/ג ורג/340/ג/1.

11.2 תב"ע רג/340:

לאור היות הזכויות ב"מצב הקודם" דומות לזכויות ב"מצב חדש", לרבות נוהג הועדה ליתן זכויות למרפסות, מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין הוראות בניה אלו. אציין כי קביעה זו הובאה על ידי בחשבון בשומות מכריעות ברחוב שפירא 4 ובועז 11 בר"ג.

אציין, כי ב"מצב החדש", חלופת הבניה המיטבית בשתי החלקות הינה בניה של 3 קומות, בשיעור 32% לקומה ובנוסף 11% מרפסות לקומה (בסה"כ 96% + 33% מרפסות). שמאי המשיבה הביא בחשבון ב"מצב החדש" בחלקה 381 בניה בשיעור 104% ב-4 קומות + מרפסות, אולם חלופה זו נקבעה בתכנית זו ללא מרפסות ועל כן אינה מהווה חלופה מיטבית.

11.3 תב"ע רג/340/ג:

בחלקה 381 – התכנית התירה בנייה בשיעור 130% ב-4 קומות "במצב חדש". בנוסף, ב"מצב חדש" הותרו חדרי יציאה לגג בשטח 12 מ"ר ליח"ד שבקומה העליונה (בסה"כ 2 חדרי יציאה לגג). לעניין הצפיפות, ב"מצב הקודם" הותרה צפיפות של 9 יח"ד ל-500 מ"ר, דהיינו 11 יח"ד (73.55 מ"ר ליח"ד ממוצעת). לא ביצעתי עיגול מס' יחידות דיור, לאור פס"ד אלקבץ[5] והעדר הוראה תכנונית לכך. ב"מצב החדש" הצפיפות נקבעה ל-8 יח"ד ל-600 מ"ר, דהיינו 8 יח"ד בשטח ממוצע של 107.41 מ"ר.

בחלקה 383 – התכנית התירה 120% בנייה ב-3 קומות "במצב חדש", ללא שינוי בצפיפות. בנוסף, ב"מצב חדש" הותרה בניית חדרי יציאה לגג בשטח 12 מ"ר ליח"ד שבקומה העליונה (בסה"כ 3 חדרי יציאה לגג).

[5] רע"א 3587/97 הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה נ' אחים אלקבץ בניה פיתוח והשקעות בע"מ.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לעניין המקדם שקבעתי למרפסת "במצב קודם", לאור ההגדרה כאמור בתקנון תכנית רג/340, כי מרפסת הינה "אותו חלק של הדירה הפתוח בצד אחד לפחות..." הרי שמדובר במרפסת שניתנת לסגירה בצורה פשוטה ביותר וקרובה מאוד בתכונתה לשימוש שנעשה בשטח עקרי. לפיכך, המקדם הינו 0.8.

אין לנכות את שטחי חדרי המדרגות המחושבים כשטח עיקרי, שכן מתקזזים בין שני מצבי התכנון ומגולמים בערכי השווי נכון למועד הקובע, בהם נהוג היה לקבוע את שטח הדירה כשטח ברוטו.

הובאה בחשבון הפחתה לשוליות בגין גודל יח"ד בחלקה 381 במקדם 0.95, כאמור בשומה מכרעת שלי של מקדם זה מביא בחשבון את הקטנת הצפיפות.

תרומת חדר יציאה לגג מחושבת על ידי כשטח עיקרי ובנוסף לו מחושבת תרומת מרפסת הגג, במקדם 0.25.

לאור ההוראה בתכנית כי השטח המקסימאלי שיורשה לבנייה או לשימוש ע"י הדיירים יהיה בשיעור של 75% משטח הגג ובתנאי מתן גישה חופשית לכל דיירי הבית ליתרת השטח בשיעור 25%, הובאה בחשבון מרפסות גג כדלקמן:

בחלקה 381- בשטח 137.12 מ"ר (661 מ"ר מגרש * 32.5% לקומה * 75% לשימוש מותר בגג – 24 מ"ר חדרי יציאה לגג).

בחלקה 383- בשטח 116.4 מ"ר (508 מ"ר מגרש * 40% לקומה * 75% לשימוש מותר בגג – 36 מ"ר חדרי יציאה לגג).

11.4 תב"ע רג/340/ג/1:

ההשבחה מתבטאת בתוספת 11 מ"ר לכל חדר יציאה לגג על חשבון מרפסת הגג במקדם 0.25.

לא מצאתי כי מגבלת הגובה של 2.5 מ' משפיעה על שווי חדר בגג, הנהנה מיתרונות אחרים (כדוגמת פרטיות ונוף) על פני שטח עיקרי רגיל בקומות. על כן הובא בחשבון השטח הנוסף במקדם 1.

11.5 תב"ע רג/340/ג/6 (ביחס לחלקה 381 בלבד):

מקובלת עלי קביעת שמאי המשיבה כי התכנית מאפשרת בינוי ל-12 יח"ד (בינוי מיטבי לפי 3 דירות בקומה) ועל כן מתבטל השטח השולי שהובא בחשבון בס"ק 11.4 לעיל. בנוסף, בינוי כזה מגדיל את מספר יחידות הדיור בקומה העליונה ולפיכך נוסף חדר יציאה לגג, על חשבון מרפסת גג.

11.6 תב"ע רג/340/ג/11:

בין יתר הוראותיה, התכנית ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבנייה. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי התכנית התירה תוספת של שתי קומות. אולם, בהתאם להוראות התכנית כאשר רוחב זכות הדרך (לא רוחב חזית החלקה) קטן מ-12 מ' לא ניתן לאשר תוספת של 2 קומות נוספות אלא בהליך של הקלה. רחוב מעלה השואבה הינו ברוחב 8 מ'. לפיכך, ובהתאם להלכת אליק רון[6], ניתן יהיה לגבות את היטל ההשבחה בעת מתן ההקלה, שכן אישורה אינו וודאי.

[6] רע"א 3002/12 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון** (פורסם בנבו [15.7.14])

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לפיכך, במועד התכנית יש להביא בחשבון תוספת של 6% בנייה בגין שיפור תכנון ו-5% בגין מעלית.

שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון עלויות בניה עודפות בשל החובה בחיפוי חוץ קשיח וביצע חישוב לפי עלות חיפוי חוץ משיש. ראשית, מעיון בהוראות התכנית עולה כי מבוקש שחומרי הגמר יהיו עמידים כגון שיש או כל חומר דומה אחר. משכך, אין חובה לחפות את הקיר דווקא בשיש. בנוסף, אני סבורה שככל שמדובר בחיפוי בחומר עמיד הרי שקיימת תרומה לפרוייקט התורמת לשיווקו וניתן לתמחר את יחידות הדיור בסכום שמחזיר את העלות. אציין כי מדובר בהוראה כללית בתכנית משנת 2001 ומעיון בשומות מכריעות רבות לא מצאתי כי קיבלה ביטוי כלשהו.

לפיכך, תוספת הזכויות מתמצית ב-11%, דהיינו שטח של 72.71 מ״ר נוספים בחלקה 381 ו-55.88 מ״ר בחלקה 383. בחלוקה שווה בין הקומות יש להביא בחשבון תוספת מרפסת גג בחלקה 381 – 18 מ״ר ובחלקה 383 – 18.6 מ״ר.

11.7 תב״ע רג/מק/340/ג/19:

ההשבחה מתבטאת בביטול חובת חישוב 12 מ״ר לקומה (בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג קיימת מגבלה עד 4 קומות) מתוך חדר המדרגות כשטח עקרי. אפשרות הרחבת השטח העיקרי למטרה זו נובעת מתקנות התכנון והבניה המסווגות חדרי מדרגות כשטח שירות.

נכון למועד הקובע, ב״מצב הקודם״ מדובר בשטח אשר חושב כשטח ברוטו לדירה, אולם תרומתו אליה הייתה פחותה. עפ״י התכנית ניתן לחשב שטח זה כשטח עיקרי ובנוסף לו לבנות חדר מדרגות כשטח שירות. לפיכך, תרומת התכנית לשטחים אלה במקדם 1. לפיכך, תוספת השטח האקוויוולנטי בתכנית זו הוא 48 מ״ר בחלקה 381 ו-36 מ״ר בחלקה 383. כמו כן הובאה בחשבון תוספת מרפסת גג של 12 מ״ר.

11.8 תב״ע רג/340/ג/21:

התכנית מרחיבה חדרי יציאה עד ל-40 מ״ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה מתחת, לפי הנמוך.

בחלקה 381 מצאתי כי ניתן לממש את מלוא שטח חדרי היציאה לגג, דהיינו 120 מ״ר ועל כן הובאה בחשבון תוספת של 51 מ״ר, על חשבון הפסד מרפסת גג.

בחלקה 383 מצאתי כי ניתן לממש כ-117 מ״ר בחלוקת הזכויות ל-3 קומות שוות ועל כן הובאה בחשבון תוספת של 48 מ״ר, על חשבון הפסד מרפסת גג.

11.9 תב״ע רג/340/ג/15:

ההשבחה מתבטאת בבניית מחסנים בתוך הדירות בשטח של 6 מ״ר לכל מחסן אשר יחושבו כשטחים עיקריים ויתווספו לשטחים העיקריים המותרים. המקדם לתרומת מחסן דירתי הינו 0.5 ומביא בחשבון מניעת אפשרויות אחסנה אחרות שהותרו ב״מצב הקודם״, לרבות במרתף (עפ״י תכנית שבמועד אישורה לא השביחה, אך לא כך הוא במועד תכנית זו) ומגבלת שימושים.

כאמור לעיל הובאו בחשבון בחלקה 381 -12 יח״ד ובחלקה 383 - 9 יח״ד.

11.10 תב״ע רג/מק/340/ג/38:

התכנית אינה משביחה לאור פרשנות הוועדה בתכנית רג/מק/340/ג/6 וחישוביי בהתאם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות כפי שצוינו בסעיף 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום הנכסים ברחוב מעלה השואבה, בראש גבעה בשכונת הגפן ברמת גן.

12.3.2 שטח החלקות, צורתן ומידותיהן.

12.3.3 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש" בכל אחת מהתכניות הרלוונטיות.

12.3.4 לעניין תכניות רג/340/ג/3, רג/340/ג/8, רג/340/ג/9, רג/340/ג/17, רג/340/ג/1/11, רג/מק/340/ג/21/א, רג/340/ג/1/3 רג/מק/340/ג/2/3, רג/מק/340/ג/33 ורג/מק/340/ג/21/ב, בחנתי את הוראות התכניות ולא מצאתי כי במקרה הנדון חלה השבחה בגינן ולפיכך מקובלת עליי עמדת הצדדים כי אין השבחה בגינן.

השומה הינה טרום מימוש ועל כן אינה כוללת השבחה בגין תמ"א 38 ותכנית רג/מק/340/ג/30, על תיקוניהן.

12.3.5 המבנים הקיימים בחלקות ומצבם הפיזי.

12.3.6 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכניות.

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 ערכי שווי:

שמאי המשיבה התבסס בקביעת השווי למועדים הקובעים על שומות מכריעות בר"ג. שמאי המבקש התבסס בקביעת השווי על שומה מכרעת שלי לנכס ברחוב שפירא פינת רחוב עיר גנים (גו"ח 6128/314) וביצע הפחתה למיקום הנכסים נשוא השומה בשיעור 5%. כתימוכין לעמדתו כי יש להביא בחשבון הפחתה למיקום הנכסים שבנדון, הציג שמאי המבקש טבלת השוואה בין ארבע עסקות מכר בדירות מגורים בגוש 6205 לבין ארבע עסקות מכר בדירות בגוש 6218, משנת 2014.

ראשית, לנכס ברחוב שפירא חושבה הפחתה במקדם 0.85 ביחס לנכסים פנימיים יותר בסביבתו נכון למועדים קובעים של תכניות רג/340/ג, רג/340/ג/1, שכן במועדים אלו סביבתו הייתה ותיקה, מאופיינת בשימושי מסחר ורחוב שפירא מרכזי יחסית. ממועד אישור רג/מק/340/ג/11, השכונה הפכה למבוקשת למגורים והתאפיינה בהקמת מבני מגורים חדשים מבנייה רוויה ולא מצאתי הבדלים בשווי לעומת דירות ברחובות פנימיים יותר כדוגמת בועז.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

יתירה מכך, איני חושבת כי יש להביא בחשבון הפחתה מרחוב בועז (כל שכן מרחוב שפירא) לרחוב מעלה השואבה שבנדון, שכן הנכסים הנדונים נהנים מנוף לאור מיקום בראש גבעה ומשום היות רחוב מעלה השואבה שקט. ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות בעיר ר"ג נכון למועדים קובעים של תכניות רג/340/ג, רג/340/ג/1 מבוססים על ביטאון "מקרקעין וערכם" והינם מגלמים מחירים ממוצעים בעיר. איני חושבת שמיקום הנכסים הנדונים שונה מהממוצע.

בנוגע לטבלת השוואה שביצע שמאי המבקש, מדובר בהשוואה משנת 2014 ואיני משוכנעת שמשקפת את המצב 20 ו-30 שנה קודם לכן. כמו כן, לא ניתן להתבסס על טבלה זו מן הטעמים כדלקמן:

- עסקות ההשוואה מסביבת הנכסים נשוא השומה הינן מהרחובות חירות ותלפיות אשר אינם נהנים מהנוף ממנו נהנים הנכסים שבנדון.

- קיים פער מהותי בשטח ממוצע ליח"ד המגולם בעסקות ההשוואה. בעוד שבעסקות ההשוואה שבגוש 6205 השטח הממוצע ליח"ד הינו כ-96 מ"ר, השטח הממוצע ליח"ד בעסקות ההשוואה בגוש 6218 הינו כ-80 מ"ר. ניתן לראות מנתוני השוק כי בדירות קטנות שהובאו כהשוואה בגוש 6218 השווי למ"ר גבוה משמעותית מדירות בשטח של כ-95 מ"ר בממוצע. אף בשומה הנדונה כאמור בהכרעתי לעיל לעניין הצפיפות הבאתי בחשבון השפעה לשוליות השטחים.

- הפער בשווי הבנוי הינו נמוך ב-5% ומשכך אינו מובהק.

בנוסף, אציין כי לא איתרתי שומות מכריעות שנערכו בגוש הנדון אלא בגושים הקרובים אליו יחסית (6128, 6127, 6125, 6204). להלן סקירה של שומות מכריעות למועדים הקובעים:

מיקום/תכנית	רג/340/ג	רג/340/ג/1	רג/מק/340/ג/6	רג/מק/340/ג/11	רג/מק/340/ג/19	רג/340/ג/21	רג/340/ג/15
בועז 11	$200	$260		₪4,000	₪3,686	₪4,632	₪4,695
תש"י 6	$200	$240		₪4,000	₪46,000	₪4,600	₪4,600
השוטרת 7							₪5,300
יוסף הגלילי 4	$190	$250		₪3,600	₪4,000		₪4,250
מעלה הנשר 6	$250	$350	$800-$900	₪3700-₪4115	₪4,147	₪4,169	₪4,226
העמל 12	$150	$100		₪4,350	₪5,000	₪5,000	₪5,000

ערכי השווי שנקבעו בשומות אלו הינם בטווח השווי שקבעתי לנכס ברחוב בועז והנני בדעה כי ערכים אלו מתאימים גם לנכסים הנדונים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.2 תכנית רג/340/ג (19.08.80):

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

בהתבסס על נתוני בטאון "מקרקעין וערכם":
למרץ 1980 - שווי מ"ר מבונה ברמת גן הינו בגבולות של 0.48 ₪ - 1 ₪.
לדצמבר 1980 - שווי מ"ר מבונה ברמת גן הינו בגבולות של 1 ₪ - 2 ₪.

בשומה מכרעת שלי לנכס ברחוב בועז 11 קבעתי שווי מ"ר מבונה של 1.18 ₪, וכאמור לעיל, ערך זה תואם למיקום שבנדון.

שטח אקוויוולנטי ב"מצב קודם" הינו:

<u>חלקה 381</u>

661 מ"ר מגרש * 96% בנייה * מקדם 1 -	634.56 מ"ר אקוו'
661 מ"ר מגרש * 33% בנייה למרפסות * מקדם 0.8 -	174.504 מ"ר אקוו'
סה"כ מ"ר אקוויולנטי ב"מצב קודם" -	809.06 מ"ר

<u>חלקה 383</u>

508 מ"ר מגרש * 96% בנייה * מקדם 1 -	487.68 מ"ר אקוו'
508 מ"ר מגרש * 33% בנייה למרפסות * מקדם 0.8 -	134.112 מ"ר אקוו'
סה"כ מ"ר אקוויולנטי ב"מצב קודם" -	621.79 מ"ר

שטח אקוויוולנטי ב"מצב חדש" הינו:

<u>חלקה 381</u>

661 מ"ר מגרש * 130% בנייה * מקדם 1 -	859.3 מ"ר אקוו'
12 מ"ר ח.יציאה לגג * 2 חדרים * מקדם 1 -	24 מ"ר אקוו'
137.12 מ"ר מרפסת בגג * מקדם 0.25 -	34.28 מ"ר אקוו'
סה"כ מ"ר אקוו' לפני הפחתה לשטחים שוליים -	917.58 מ"ר
הפחתה לשטחים שוליים (270.9 מ"ר[7] * 0.05) -	(13.545 מ"ר אקוו')
סה"כ מ"ר אקוויולנטי ב"מצב חדש" -	904.035 מ"ר

<u>חלקה 383</u>

508 מ"ר מגרש * 120% בנייה * מקדם 1 -	609.6 מ"ר אקוו'
12 מ"ר ח.יציאה לגג * 3 חדרים * מקדם 1 -	36 מ"ר אקוו'
116.4 מ"ר מרפסת בגג * מקדם 0.25 -	29.1 מ"ר אקוו'
סה"כ מ"ר אקוויולנטי ב"מצב חדש"" -	674.7 מ"ר

<u>תחשיב בחלקה 381</u>

הפרש בין שני מצבי התכנון -	94.975 מ"ר אקוו'
שווי למ"ר -	1.18 ₪
מקדם דחייה ומושע (16 שנים, 5%) -	0.46
ההשבחה -	**51.55** ₪

[7] 270.9 מ"ר = (73.55 מ"ר ליח"ד ב"מצב קודם" * 8 יח"ד) – 859.3 מ"ר בקומות ב"מצב חדש".

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>תחשיב בחלקה 383</u>

הפרש בין שני מצבי התכנון -	52.91 מ״ר אקוו׳
שווי למ״ר -	1.18 ₪
מקדם דחייה ומושע (16 שנים, 5%) -	0.46
ההשבחה -	**28.719** ₪

13.2 תכנית רג/340/ג/1 (13.04.85):

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

מעיון בחוברת ״מקרקעין וערכם״ עלו הנתונים כדלקמן:

תאריך	מחיר קרקע לחדר בנייה רוויה
דצמבר 1984	$6,000 - $7,000 באזור בינוני
דצמבר 1985	$6,000 - $8,000 באזור בינוני

ממוצע המחירים לאמצע התקופות מביא לשווי מ״ר קרקע מבונה של 270$.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב בועז 11, שמאית המשיבה באותו התיק ציינה כי בתאריך 8.4.85 פרסמה חברת ״אנגלו סקסון״ בעיתון ״הארץ״ כי מחיר דירת 4 חדרים בשכונת ״שיכון עלית״ בר״ג הינו בגבולות של $75,000 - $80,000. ניתוח עסקה זו לפי מקדם של 1/3 לקרקע ובחילוץ לפי ניכוי של 10% יזמות חלקית ו-$450 למ״ר עלות בנייה מביא לשווי מ״ר קרקע מבונה בממוצע של כ-255$. בשומה זו קבעתי שווי מ״ר קרקע מבונה לפי 260$.

לאור האמור לעיל, הנני לקבוע כי שווי מ״ר קרקע מבונה הינו 260$. שע״ח נכון למועד הקובע הינו 0.9079, לפיכך השווי ב-₪ הינו 236 ₪ למ״ר מבונה.

<u>תחשיב תרומת התכנית לשווי הנכס בחלקה 381</u>

״מצב קודם״

12 מ״ר ח.יציאה לגג * 2 חדרים * מקדם 1 -	24 מ״ר אק׳
137.12 מ״ר מרפסת בגג * מקדם 0.25 -	34.28 מ״ר אק׳
סה״כ מ״ר אקוויוולנטי ב״מצב קודם״ -	58.28 מ״ר

״מצב חדש״

23 מ״ר ח.יציאה לגג * 3 חדרים * מקדם 1 -	69 מ״ר אק׳
92.12 מ״ר מרפסת בגג * מקדם 0.25 -	23.03 מ״ר אק׳
סה״כ מ״ר אקוויוולנטי ב״מצב חדש״ -	92.03 מ״ר

ההשבחה

ההפרש בין שני מצבי התכנון -	33.75 מ״ר אק׳
שווי למ״ר -	236 ₪
מקדם דחייה ומושע (11 שנים, 5%) -	0.58
ההשבחה -	**4,620** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>תחשיב תרומת התכנית לשווי הנכס בחלקה 383</u>

"מצב קודם"

12 מ"ר ח.יציאה לגג * 3 חדרים * מקדם 1 -	36 מ"ר אק'
116.4 מ"ר מרפסת בגג * מקדם 0.25 -	29.1 מ"ר אק'
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי ב"מצב קודם" -	65.1 מ"ר

"מצב חדש"

23 מ"ר ח.יציאה לגג * 3 חדרים * מקדם 1 -	69 מ"ר אק'
83.4 מ"ר מרפסת בגג * מקדם 0.25 -	20.85 מ"ר אק'
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי ב"מצב חדש" -	89.85 מ"ר

ההשבחה

ההפרש בין שני מצבי התכנון -	24.75 מ"ר אק'
שווי למ"ר -	236 ₪
מקדם דחייה ומושע (11 שנים, 5%) -	0.58
ההשבחה -	**3,388** ₪

13.3 תכנית רג/מק/340/ג/6 (12.06.96):

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

בשומה מכרעת שלי בנכס ברחוב שפירא קבעתי שווי של 850$ למ"ר מבונה.
בשומה מכרעת ברחוב מעלה הנשר נקבע שווי של 800$ למ"ר מבונה לשטח יח"ד ממוצעת של 95 מ"ר ו-900$ לשטח יח"ד של 60 מ"ר.

לפיכך, בהתאמה לנכס הנדון הובא על ידי בחשבון שווי של 850$.

<u>תרומת התכנית לשווי הנכס בחלקה 381</u>

הפיכת שטח שולי לעיקרי (ר' ס"ק 13.1 וה"ש 7 לעיל) - תוספת חדר יציאה לגג	13.545 מ"ר אקוו'
(23 מ"ר * מקדם ניכוי מרפסת גג 0.75) -	17.25 מ"ר אקוו'
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי -	30.795 מ"ר
שווי למ"ר -	$850
ההשבחה ב-₪ (לפי שער חליפין של 3.273 ₪ ל-1$) -	**85,673** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.4 תכנית רג/מק/340/ג/11 (19.02.01):

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

כאמור בטבלה המרכזת לשומות המכריעות שציינתי לעיל, שווי מ"ר מבונה נקבע בטווח של 3,600 ₪ - 4,350 ₪.

בחינה של עסקאות בדירות מגורים ברחובות סמוכים כגון: התקווה, הגפן ומורדי הגיטאות בשנים 2000-2001 מעלה כי שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות של $2,250 - $2,500. היתרה לקרקע בניכוי מע"מ ויזמות חלקיים (25%) ומרכיב עלות בנייה כולל פחת ($850) הינה בגבולות של $1,000.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב בועז 11 קבעתי שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה וזאת, בין היתר, בהסתמך על עסקה שנערכה ברחוב בועז 16, בתאריך 9.7.01 ולפיה נמכרו 78% מחלקה 210 בגוש 6128, תמורת 2,359,081 ₪ (משקף 3,024,463 ₪ לכלל החלקה). הקרקע בשטח של 514 מ"ר, בייעוד אזור מגורים ג' ועליה חלו כל התכניות שחלו על הקרקע שבנדון לרבות תכנית זו נכון למועד העסקה. ניתוח העסקה לפי המקדמים שהובאו בחשבון בחלקה שבנדון מביא לכ-740 מ"ר אקוו' ולמחיר למ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי של 4,087 ₪.

לאור האמור לעיל, הובא על ידי שווי של $1,000 (4,115 ₪) למ"ר מבונה.

<u>תחשיב בחלקה 381</u>

"מצב קודם"

661 מ"ר מגרש * 130% בנייה ב-4 ק' * מקדם 1 -	859.3 מ"ר אקוו'
23 מ"ר ח.יציאה לגג * 3 חדרים * מקדם 1 -	69 מ"ר אק'
82.8 מ"ר מרפסת בגג * מקדם 0.25 -	20.7 מ"ר אק'
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי -	949 מ"ר

"מצב חדש"

661 מ"ר מגרש * 141% בנייה ב-4 ק' * מקדם 1 -	932.01 מ"ר אק'
23 מ"ר ח.יציאה לגג * 3 חדרים * מקדם 1 -	69 מ"ר אק'
106 מ"ר מרפסת בגג * מקדם 0.25 -	26.5 מ"ר אק'
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי -	1,027.51 מ"ר
ההפרש -	78.51 מ"ר אק'
שווי למ"ר -	4,115 ₪
ההשבחה -	**323,069** ₪

<u>תחשיב בחלקה 383</u>

"מצב קודם"

508 מ"ר מגרש * 120% בנייה * מקדם 1 -	609.6 מ"ר אקוו'
23 מ"ר ח.יציאה לגג * 3 חדרים * מקדם 1 -	69 מ"ר אק'
82.8 מ"ר מרפסת בגג * מקדם 0.25 -	20.7 מ"ר אק'
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי -	699.3 מ"ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

"מצב חדש"

508 מ"ר מגרש * 131% בנייה ב-3 ק' * מקדם 1 -	665.48 מ"ר אק'
23 מ"ר ח.יציאה לגג * 3 חדרים * מקדם 1 -	69 מ"ר אק'
102 מ"ר מרפסת בגג * מקדם 0.25 -	25.5 מ"ר אק'
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי -	759.98 מ"ר
ההפרש -	60.68 מ"ר אק'
שווי למ"ר -	4,115 ₪
ההשבחה -	**249,698** ₪

13.5 תכנית רג/מק/340/ג/19 (12.12.05):

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

כאמור בטבלה המרכזת לשומות המכריעות שציינתי לעיל, שווי מ"ר מבונה נקבע למועד זה בטווח של 3,686 ₪ - 5,000 ₪.

בנוסף, איתרתי מספר עסקות מכר בדירות מגורים בבניינים סמוכים לפיהן:

כתובת	תאריך	שטח דירה	תמורה	מחיר למ"ר בנוי
מורדי הגטאות 12	15.06.05	49 מ"ר	$115,000	$2,347
סטרומה 13	20.03.05	46 מ"ר	$135,000	$2,935
המעפיל 13	22.03.05	69 מ"ר	$189,956	$2,753
גאולים 7	20.03.05	59 מ"ר	$126,000	$2,136
גאולים 11	11.01.05	51 מ"ר	$131,000	$2,569
חרות 33	14.03.05	56 מ"ר	$151,000	$2,696
חרות 56	10.08.05	63 מ"ר	$175,000	$2,777

הממוצע למ"ר בנוי בהתאמה לגודל ממוצע של דירות בנכס הנדון הינו כ-$2,600. היתרה לקרקע בניכוי מע"מ ויזמות חלקיים (25%) ומרכיב עלות בנייה כולל פחת ($1,000) הינה בגבולות של $1,000.

לאור האמור לעיל, הובא על ידי שווי של $1,000 (4,608 ₪) למ"ר מבונה.

<u>תחשיב בחלקה 381</u>

תרומת שטח 12 מ"ר * 4 קומות -	48 מ"ר
תרומת מרפסת גג נוספת 12 מ"ר * 0.25 -	3 מ"ר
סה"כ תרומת התכנית -	51 מ"ר
שווי למ"ר -	4,608 ₪
ההשבחה -	**235,008** ₪

<u>תחשיב בחלקה 383</u>

תרומת שטח 12 מ"ר * 3 קומות -	36 מ"ר
תרומת מרפסת גג נוספת 12 מ"ר * 0.25 -	3 מ"ר
סה"כ תרומת התכנית -	39 מ"ר
שווי למ"ר -	4,608 ₪
ההשבחה -	**179,712** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.6 תכנית רג/340/ג/21 (27.01.06):

לאור סמיכות המועדים בין תכנית זו לתכנית רג/מק/340/ג/19 כאמור לעיל, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של $1,000 (4,632 ₪ נכון למועד הקובע).

תחשיב בחלקה 381

תוספת שטח בגג -	51 מ״ר
הפסד מרפסת (51 מ״ר * 0.25) -	(12.75 מ״ר)
סה״כ שטח אקוויוולנטי נוסף -	38.25 מ״ר
שווי למ״ר -	4,632 ₪
ההשבחה -	**177,174** ₪

תחשיב בחלקה 383

תוספת שטח בגג -	48 מ״ר
הפסד מרפסת (48 מ״ר * 0.25) -	(12 מ״ר)
סה״כ שטח אקוויוולנטי נוסף -	36 מ״ר
שווי למ״ר -	4,632 ₪
ההשבחה -	**166,752** ₪

13.7 תכנית רג/340/ג/15:

שווי מ״ר מבונה

לאור סמיכות המועדים בין תכנית זו לתכנית רג/מק/340/ג/19 כאמור לעיל, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של $1,000 (4,695 ₪ נכון למועד הקובע).

תחשיב בחלקה 381

תרומת מחסנים דירתיים לשווי הנכס	
(6 מ״ר * 12 יח״ד * מקדם תרומה 0.5) -	36 מ״ר אק׳
שווי למ״ר -	4,695 ₪
ההשבחה -	**169,020** ₪

תחשיב בחלקה 383

תרומת מחסנים דירתיים לשווי הנכס	
(6 מ״ר * 9 יח״ד * מקדם תרומה 0.5) -	27 מ״ר אק׳
שווי למ״ר -	4,695 ₪
ההשבחה -	**126,765** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

14. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה ב-₪		היטל השבחה ב-₪		מועד קובע
	חלקה 381	חלקה 383	חלקה 381	חלקה 383	
רג/340	0	0	0	0	11.01.80
רג/340/ג	₪ 51.55	₪ 28.719	₪ 25.775	₪ 14.36	29.08.80
רג/340/ג/1	₪ 4,620	₪ 3,388	₪ 2,310	₪ 1,694	13.04.85
רג/מק/340/ג/6	₪ 85,673	0	₪ 42,836	0	12.06.96
רג/מק/340/ג/11	₪ 323,069	₪ 249,698	₪ 161,535	₪ 124,849	19.02.01
רג/מק/340/ג/19	₪ 235,008	₪ 179,712	₪ 117,504	₪ 89,856	12.12.05
רג/340/ג/21	₪ 177,174	₪ 166,752	₪ 88,587	₪ 83,376	27.01.06
רג/340/ג/15	₪ 169,020	₪ 126,765	₪ 84,510	₪ 63,383	03.03.06
רג/מק/340/ג/38	0	0	0	0	09.07.10

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net