אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6157 חלקה 167 (חלק)

רח' עוזיאל 98

שכונת "בורוכוב", רמת גן

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 31 מרץ, 2026
מספר מינוי: 2529-2025
מספרנו: 729. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' יעל לפיד
באמצעות השמאי, מר אסף שאול
בדוא"ל assaf.shaul@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רמת גן
באמצעות השמאים, מר גדי דגני וגב' אדוה סתיו
בדוא"ל office@gadi-degani.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6157 חלקות 167 (חלק)
רח' עוזיאל 98
שכונת "בורוכוב", רמת גן

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 02/02/2026 נערך דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים. שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

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

1.2. מהות ההשבחה: אישורה של תכנית רג/1528 – מימוש בדרך של מכר, בקשה למידע מוקדם "פרה-רולינג".

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

26/11/2022 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית רג/1528.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 28/11/2025 ע"י החתומה מטה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות: דירת מגורים בקומה השניה מתוך 2 קומות

גוש: 6157

חלקה: 167

שטח החלקה: 947 מ"ר[1]

זכויות משפטיות: חכירה מהוונת

מיקום: רח' עוזיאל 98 פינת גרנדוס 35, רמת גן.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

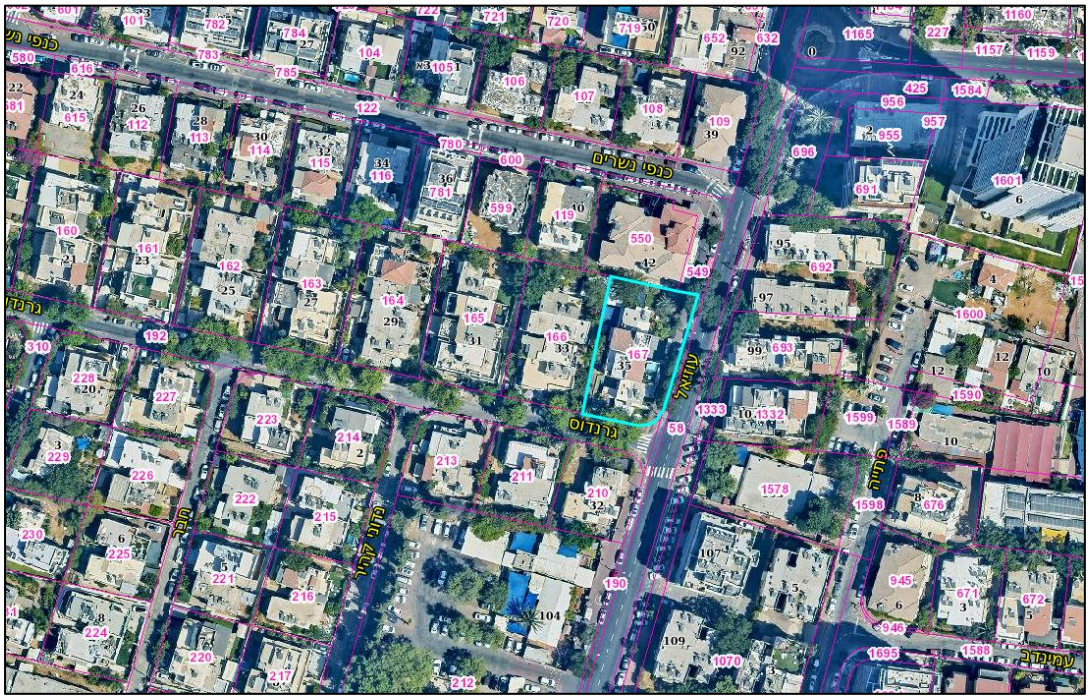
5.1. המקרקעין המהווים את מושא השומה ממוקמים בחלק הצפוני של שכונת "קריית בורוכוב", בעיר רמת גן. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה נמוכה וותיקה.

5.2. רח' עוזיאל, מהווה רחוב דו סטרי, ראשי, הנמשך בין הרחובות חיבת ציון מצפון ומסתיים בדרך יצחק רבין מדרום.

5.3. רח' גרנדוס, חד סטרי, המחבר בין הרחובות עוזיאל ממזרח לרחוב מנחם ממערב.

5.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



[1] עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 167 בגוש 6517 בשטח רשום של 947 מ״ר, צורתה אי-רגולרית, פונה בחזית דרומית בת כ-39 מ׳ לרח׳ עוזיאל וחזית בת כ-19 מ׳ לרח׳ גרנדוס.

6.2. הנכס מושא השומה מהווה דירת מגורים בת 2.5 חדרים בשטח של כ-56 מ״ר בקומה השניה במבנה בן 2 קומות והכניסה אליה דרך מדרגות חיצוניות מהחצר הצמודה לנכס.

6.3. גבולות החלקה הינן כדלקמן:

מצפון – חלקה 550, עליה בנוי מבנה מגורים בבניה רוויה.

מדרום – חזית לרח׳ גרנדוס ומעברו מבני מגורים.

ממזרח – חזית לרחוב עוזיאל ומעברו מבני מגורים בבניה ותיקה.

ממערב – חלקה 166 עליה בנוי מבנה מגורים ותיק בבנייה רוויה.

6.4. נכון למועד ביקורי בנכס בחלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות הכולל 8 יח״ד.

תמונת הנכס



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן יוצגו תוכניות רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **רג/340**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979.

עפ"י תשריט התכנית החלקה מסווגת בייעוד מגורים ב' עם חזית מסחרית לכיוון רחוב עוזיאל.

תכליות אזור מגורים ב':

בתים חד/דו משפחתיים, משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית, מלאכות המעסיקות את בני המשפחה הגרים בדירה, כתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק, או לכל הפרעה אחרת וכתנאי נוסף לא ישתמשו במכונות מונעות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומת מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבניין. מוסך או סככה למכוניות פרטיות, נספחים, באישור מיוחד – חנות מזון לשרות צרכי היום-יומיים של תושבי המקום.

בתי מגורים, בתים טוריים בעלי חזית אחידה, מועדונים חברתיים ללא נגינה, בתי מלון ופנסיונים עד 10 חדרים, ספריה, תערוכה לצרכי אומנות, בתנאי שיסודר בדירה פרטית ושלא יציגו סחורות או פרסומות, מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבניין, בית מנוחה לזקנים, מעבדות שאינן גורמות רעש, ריח רע, לכלוך או התקהלות הגורמת מטרד, באישור מיוחד – גן ילדים או מעון, מרפאה או טיפת חלב, בהסכמת הועדה המחוזית – בניין ציבורי.

תכליות חזית מסחרית – משרדים בקומת הקרקע, מוסדות צדקה, מועדונים למבוגרים, בתי עסק בכפוף לתנאים, בניני עסק להתקהלות ציבורית באישור מיוחד של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

להלן זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי –	500 מ"ר		
רוחב חזית –	18 מ"ר		
אחוזי בניה קומה א' –	25%	;	13.5%
קומה עליונה –	25%	;	27%
מס' קומות –	3 + ק"ע	;	2 + ק"ע או 3 קומות
מרפסת לכל קומה –	8 מ"ר		
מס' יח"ד למגרש מינימלי –	6	;	5
קווי בנין -	5 מ' אחורי		

חזית מסחרית – באזורי מגורים ב' וג' יהיה ניתן להקים בנינים בני 3 קומות מעל קומת חנויות חלקית. באזור מגורים ב' שטח הרצפות הכולל של החנויות לא יעלה על 13.5% משטח המגרש

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ובאזור מגורים ג' לא יעלה על 15% משטח המגרש. בנוסף שטח הרצפות לא יחרוג מהמותר ויוסדרו מקומות חניה מתאימים בתוך המגרש.

באזור מגורים ב' בבינוי בן 3 קומות על עמודים הועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה ע"ח המרפסות באותה קומה.

7.2. תכנית **רג/340/ג**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14/08/1980.

מטרת התכנית: קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות; סגירת מרפסות; קביעת תקן למרפסות שירות ומסתורי כביסה; קביעת יציאות על גגות הבתים; קביעת מרתפים ושימושים; הצמדת מקומות חניה באזורים השונים; שינוי להוראות תכנית המתאר רג/340 לעניין עירובי שימושים באזורי מגורים; קביעת אחוזי בניה במקרים בהם בנוי בניין בן שתי קומות על מגרש שייעודו אזור מגורים ב' או ג'; השלמת בניה לבניינים קיימים; הבלטת בניין מעל לקומת הכניסה מעבר לקווי הבניין.

אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה במגרש, תותר באישור מיוחד של הועדה המקומית הבלטת הבניין במרווח קדמי ואחורי עד 1.4 מ' וזאת מעל לקומת הכניסה.

להלן זכויות הבניה:

במגרש מינ' בשטח 500 מ"ר – תותר הקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומה מפולשת בשטח של 40% לקומה, מס' דירות למגרש מינ' 9.

לחילופין, בבינוי של קומת קרקע חלקית ניתן לבנות ק"ק בניצול 28% ומעליה שתי קומות בנות 44% כ"א, 8 יח"ד למגרש מינ'.

שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר

סוג בינוי –	קומה א' מפולשת ;		קומה א' חלקית
אחוזי בניה –	35% לקומה	;	20% ויתר הקומות 35%.
חנויות –	13.5%		
מס' דירות מקסימלי –	6	;	5
מס' קומות –	3 מעל קומה מפולשת;		2 קומות מעל ק' עמודים חלקית או 3 קומות

קווי בנין – 5 מ' לאחור

תותר הקמת חדר יציאה לגג/ עליית גג בשטח 12 מ"ר ליח"ד.

מרפסת שרות – הינה צמודה למטבח או לאמבטיה ולשרותים ותהא בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר בדירות עד שטח 80 מ"ר ובשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר בדירות הגדולות מ=80 מ"ר.

קביעת אחוזי בניה בבניינים קיימים בני שתי קומות באזורי מגורים ב' וג' – בבניינים קיימים בני שתי קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת והמסווגים באזורי מגורים ב' וג' בתכנית

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

רג/340 תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשיפור המגורים לשטח רצפות כולל עד 40% משטח החלקה בתנאים.

7.3. תכנית רג/817, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3026 מיום 16/02/1984.

עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון מסווגת בייעוד "אזור מגורים ב'".

תכנית למתן אפשרות לתוספות בניה לשיפור והגדלת יחידות הדיור הקיימות ללא תוספת יחידות חדשות בתחום התכנית. בשטח רצפות של 35% משטח המגרש או 105 מ"ר.

תוספת הבניה תבנה בצורה ואחידה ובהתאם לדרישתו של מהנדס העיר.

קווי הבניין בהתאם לתשריט הינם 3 מ' לצדדים, 5 מ' לאחור ו-3 מ' הפקעה בחזית לרח' גרנדוס + 1 מ' קו בניין.

7.4. תכנית **רג/340/ג/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29/03/1985.

התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלהם אינה משמשת למגורים.

בהתאם להוראות התכנית הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר היתר בניה לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה בתנאים.

7.5. תכנית **רג/340/ג/3,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 מיום 08/10/1992.

באזורי מגורים ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת כשטחי שרות שלא למגורים לפי גודל הקומה הטיפוסית.

ניתן יהיה להקים קומת מרתף לפי גודל הקומה הטיפוסית לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו', בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לפי שטח של עד 6 מ"ר לדירה.

7.6. תכנית **רג/340/ג/6**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4413 מיום 28/05/1996.

התכנית קובעת צפיפות של 9 יח"ד בייעוד מגורים ג' במגרשים בשטח 500 מ"ר ומעל 600 מ"ר כאשר סך הזכויות יהיו עדיין בשיעור 130%. בנוסף נקבע מגרש מינימלי בשטח 450 מ"ר באזורי מגורים ב' ו-ג'.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.7. תכנית **רג/מק/340/ג/9**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24/10/1996.

שינוי צפיפות יח״ד באזורים ב׳ וג׳ כדלהלן:

1. ועדה רשאית באזורים ב׳ וג׳ בהם קיים בניין להריסה לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח״ד המיועדת להריסה, 2 יח״ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ״י התכנית הראשית - תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

2. הועדה רשאית במגרשים באזורים ב׳ ו-ג׳ בהם צפיפות יח״ד שעל פי התכנית הראשית רג/340/ג לא אחידה בקומה העליונה להשלים מס׳ יח״ד להשלמה אחידה, בהתאם לזכויות המותרות על פי תכנית המתאר רג/340/ג כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

7.8. תכנית **רג/340/ג/11**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4972 מיום 15/03/2001.

ברחובות ברוחב של 12 מ׳ ויותר, התכנית מאפשרת תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכניות קודמות (או בהליך של הקלה ברחוב צר יותר).

ניוד זכויות מקומה לקומה באזורי מגורים ב׳ ו-ג׳.

הגבהת גובה קומה מפולשת מ-2.2 מ׳ ל-3 מ׳.

גובה המבנים על הגג יהיה עפ״י גובה קומה טיפוסית.

מיצוי כל ההקלות לתוספת זכויות בניה (6% שיפור תכנון, 5% עבור מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת).

שטח המבנים על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג ולא יקטן מ-75 מ״ר עיקרי. הבניה תהיה בנסיגה של 2 מ׳ לחזית ו-1.5 מ׳ לצדדים ולאחור.

בבניינים קיימים היתר הבניה יהיה מותנה בהסכמת בעלי הזכויות, שיפוץ הבניין, התקנת מעלית ובדיקה קונסטרוקטיבית של המבנה ע״י מהנדס בניין רשום.

7.9. תכנית **רג/מק/340/ג/1/11**, אשר פורסמה למן תוקף בי.פ. 5402 מיום 31/05/2005.

תכנית לתיקון הוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 המסירה את ההגבלה כי ניוד זכויות בניה יתאפשר בבניינים קיימים בלבד.

התכנית חלה על אזור מגורים ב׳, ג׳ ואזור מסחרי א׳.

7.10. תכנית **רג/מק/340/ג/19**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 5462 מיום 27/11/2005.

מטרת התכנית: להתיר הוספת שטחי שירות.

הוראות בניה: ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית בהיתרים) התשנ״ב 1992, להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ״ר לכל קומה עד 4 קומות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.11. תכנית **רג/340/ג/21**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מיום 12/01/2006.

מטרת התכנית – להתיר בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ״ר לחדר. קביעת הוראות לבניית מצללות על גגות בניינים ומרפסות גג.

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% משטחה העיקרי של הדירה.

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג משופע, תותר יציאה לחלל הגג המשופע, ניתן להקים מרפסת פתוחה של עד 20% משטח הגג ובלבד שתשתלב עם תכנון הגג המשופע.

תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי יציאה לגג או לדירות הגג. גובה המצללה לא יעלה על 3 מ׳, חומרי הבניה של המצללה יהיו קלים, רוחב קורות המצללה לא יעלו על 20 ס״מ ובלבד שרוחבן של הקורות יהיה שווה. המרווח בין הקורות לא יפחת מ-30 ס״מ ובלבד שכל המרווחים בין הקורות יהיו שווים. לא יותר כיסוי כלשהוא על גבי המצללה או מילוי בין קורותיה.

7.12. תכנית **רג/340/ג/15**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מיום 16/02/2006.

מטרת התכנית: קביעת הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים.

הוראות בניה:

בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורים א׳, א-1 למיניהם ואזורי מגורים בהם הוגדרו מחסנים בתכניות המפורטות) ניתן יהיה לבנות מחסנים עפ״י החלופות כדלקמן:

1. ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מירבי של 6 מ״ר נטו, לכל יחידת דיור בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ״ל יחשב כשטח עיקרי ויתוסף לשטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, ללא שינוי בקווי בנין ובמס׳ קומות.
2. ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ״ר נטו ליחידת דיור. בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ-4 מ״ר נטו. ולא יהיה גדול מ-10 מ״ר נטו. שטח זה ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה קומה, ללא שינוי בקווי בניין ובמס׳ קומות.
3. לחילופין באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם נדרש לצורך הקמת המחסנים. שטח המחסן המירבי לכל יח״ד יהיה 10 מ״ר נטו. השטח ייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.13. תכנית **רג/340/ג/21/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5561 מיום 30/07/2006.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחי בניה עיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות בין הקומות השונות בבנין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באזורים של בניה רוויה. ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבניין, ללא שינוי בקווי בניין ובמס' קומות בהתאם להנחיות אדר' העיר.

הועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים כאמור לעיל מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים עפ"י תכנית רג/340/ג/21.

7.14. תכנית **רג/מק/340/ג/1/3**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5629 ביום 15/02/2007.

ניתן יהיה להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0) על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף.

7.15. תכנית **ר5ג/מק/340/ג/28,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5631 מיום 20/02/2007.

התכנית מכילה על אזור מסחרי א', אזור מסחרי ואזורי מגורים ב' וג' עם חזית חנויות את הוראות תכניות רג/מק/340/ג/9 ורג/מק/340/ג/1/11. כמו כן, יהיה ניתן להמיר את שטחי המסחר או חלקם בשטחים למגורים באישור הועדה המקומית. 1 מ"ר מסחר = 1 מ"ר מגורים.

7.16. תכנית **רג/340/ג/29/**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5787 מיום 20/03/2008.

התכנית מאפשרת הקמת בתי קפה ומסעדות באזורי מגורים עם חזית מסחרית במקומות שאושרו על ידי מהנדס העיר.

7.17. תכנית **רג/מק/340/ג/2/3,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 ביום 05/08/2008.

מטרת התכנית: קביעת גובה קומת מרתף באזורי המגורים.

הוראות בניה:

בכל אזורי המגורים, למעט אזורי צמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש בתכנית מפורטת גובה קומת המרתף, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

7.18. תכנית **רג/מק/340/ג/33/,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5931 ביום 16/03/2009.

מטרת התכנית – התרת הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה, בכל אזורי המגורים.

עיקרי הוראות התכנית: תותר הבלטת הבניין בקו בניין קדמי ואחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה. במקרה של מימוש אפשרות ההבלטה, לא תותר הבלטה נוספת כלשהיא.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.19. תכנית **רג/מק/340/ג/38**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6101 ביום 24/06/2010.

מטרת התכנית – קביעת צפיפות מגורים באזורי מגורים ב' ו-ג'. באזור מגורים ג' הצפיפות תהיה 9 יח"ד ובאזור מגורים ב' 6 יח"ד למגרש של 450 מ"ר, ככל שהתקבל חלק של יח"ד שהוא 50% ויותר, הוא יעוגל ליח"ד שלמה. הגדלת הצפיפות הינה ללא הגדלת השטחים למטרות עיקריות.

7.20. תכנית **רג/1528 (מס' 506-0592766) שימור מרקם שכונת קריית בורוכוב**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10894 מיום 10/11/2022.

עפ"י תשריט התכנית החלקה שבנדון סומנה כתא שטח 510 בייעוד מגורים ב' עם חזית מסחרית לרח' עוזיאל.

תכנית להגדרת תנאים והנחיות להתחדשות עירונית ומימוש זכויות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 והתב"עות החלות בשכונת קריית בורוכוב תוך שמירה על אופייה ועל מרקם הבנייה האופייני לה.

שימושים בייעוד מגורים ב' – מגורים, גני ילדים ומעונות יום, מועדון דיירים, מסחר ברחובות בן גוריון, עוזיאל, פבריגט וגרנדוס, בקומת הקרקע בלבד, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הנלווים לשימוש למגורים, חניה.

מסחר – לאורך רחוב עוזיאל ובהתאם למסומן בתשריט תישמר חזית מסחרית מחייבת.

חניה – תקן החנייה יהיה על-פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. בהריסה ובניה מחדש של בתי מגורים, כל החניות הדרושות עפ"י תקן ימוקמו בקומת מרתף בתת הקרקע ולא יותרו חניות במפלס הרחוב.

הוראות בניה מגרש 510:

הריסה ובניה:

שטחי בניה מעל הקרקע – מכפלת התכסית המותרת בתחום קטע הבניין במספר הקומות המותרות. מתוך שטחים אלו, 25% יהיו שטחי שירות.

קווי בניין – קו בנין 0 לרח' עוזיאל, קו 5 מ' לחזית לסמטת יפתח ו-3 מ' צדדי ואחורי.

גודל דירה – גודל דירה ממוצעת יהיה לפחות 75 מ"ר עיקרי.

חיזוק ותוספת:

צפיפות – מספר הדירות בקומות התוספת יהיה לכל היותר מספר הדירות בקומה טיפוסית קיימת.

קווי בניין – כפי שהיו ערב אישור התכנית.

תכסית – מעל הקרקע בהתאם לקווי הבינוי ומתחת לקרקע בשיעור 85%.

שטחי בניה בתת הקרקע – קומת מרתף אחת על פי רג/340/ג/3 על תיקוניה

מרפסות – לפי 12 ליח"ד ובכפוף לשמירה על קווי הבניין.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מס' קומות – במקרה של מסחר בקומת הקרקע, תתאפשר תוספת זכויות אשר תתבטא בתוספת קומה אחת מעבר לקומות המותרות בטבלת הזכויות לעיל.

שימור:

במבנים ההיסטוריים "בית חינוך זרם עובדים" בחלקה 6157/295 , "מעון אמהות עובדות" בחלקה,6157/167 ובמבנה קופת החולים בחלקה 6157/279 - אישור תיק תיעוד מלא יהיה תנאי להגשת בקשה להיתר. כנמו כן, נדרש שילוט במוסדות ציבור היסטוריים מימי ראשית השכונה.

עפ"י נספח השימור המצורף לתכנית, החלקה מושא השומה הוגדה ב"דרגת שימור ג'". בהתאם לנספח השימור שנת ההקמה הינה 1953 לערך.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

לא אותר היתר הבניה המקורי לנכס.

להלן היתרי הבניה המופעים בתיק הבניין:

8.1. היתר בניה מס' **9937** מיום 28/08/1968 להוספת חדר בשטח 20.07 מ"ר ומרפסת בשטח 5.7 מ"ר ושינויים פנימיים בקומה א'.

8.2. היתר בניה מס' **1059** מיום 25/03/1975 להוסיף לדירה קיימת בקומה א' חדר ושרותים בשטח של 23.28 מ"ר, 3 מרפסות בשטח של 15.25 מ"ר ושינויים פנימיים.

עפ"י טבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר שטח קיים 34.25 מ"ר, שטח מוצע 38.25 מ"ר, סה"כ 72.5 מ"ר.

8.3. היתר בניה מס' **1976037** מיום 07/06/1976 לביצוע שינויים פנימיים וחיצוניים ב-4 דירות קיימות בקומת הקרקע, להוסיף שטח של 61.23 מ"ר ומקלט דו תכליתי בשטח של 28.8 מ"ר.

עפ"י טבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר השטח הקיים בקומת הקרקע 142.37 מ"ר, השטח המוצע 61.23 מ"ר וסה"כ 203.6 מ"ר.

8.4. היתר בניה מס' **002607** מיום 13/06/1977 להוספת 2 מרפסות בשטח כולל של 17.02 מ"ר לדירה קיימת בקומה א'.

עפ"י טבלת השטחים תכנית הבקשה להיתר שטח הדירה הקיים 52.45 מ"ר והשטח המוצע 16.79 מ"ר, סה"כ 69.24 מ"ר.

8.5. היתר בניה מס' **7797** מיום 12/09/1990 להגדלת חדרים בשטח 11.93 מ"ר בדירה קיימת בקומה א' ע"י צירוף מרפסת, להוסיף מדרגות לעליה לגג והקמת מבנה מעליהן בשטח 23 מ"ר ומרפסת גג בשטח 51.25 מ"ר.

עפ"י טבלת השטחים תכנית הבקשה להיתר שטח הדירה הקיים 52.45 מ"ר והשטח המוצע 16.79 מ"ר, סה"כ 69.24 מ"ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>מצב משפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 24/11/2025 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש:	6157
חלקה:	167
שטח חלקה:	947 מ"ר
בעלות:	קק"ל
חכירות:	רשומה חכירה מהוונת ע"ש המבקשת ופרטי נוסף בחלקים שווים עד ליום 30/09/2047 בהתאם לשטר חכירה 5266/1950/1001. רשומות חכירות נוספות בחלקה.

9.2. הסכם רכישה – ביום 10/12/2020 נרכשו הזכויות בנכס מושא השומה תמורת 1,580,000 ₪.

9.3. שטר חכירה מס' 5266/50 מיום 22/03/1950 לפיו תקופת החכירה הינה מיום 01/10/1949 ועד ליום 30/09/1998 עם אפשרות תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים.

9.4. תיקון שטר חכירה מס' 4734/02/2 לחכירה מהוונת עד ליום 30/09/2047 לדירה בת 2.5 חדרים בקומה ב' בגו"ח 9157/167.

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
רג/1528	26/11/2022	2,092,264 ₪	אין השבחה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1. עיקרי עמדת מר גדי דגני ומר ניר בני, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. **תכנית רג/1528 (מועד קובע 26/11/2022)**

בחינת השימוש המיטבי במצב החדש – זכויות הבניה על פי תכנית רג/1528 נבחנו בחלופת הריסה ובניה בהתחשב במאפייני החלקה, שטחה, שטח הבינוי הקיים וגילו וכן בהתחשב בהוראות התכנית בכל אחד מהמסלולים, לרבות לעניין הסדרת מקומות החניה. מבחינה השוואתית בין שני המסלולים עולה כי במקרה שבנדון עדיף מסלול הריסה ובניה על פני מסלול חיזוק.

בחינת השימוש המיטבי במצב הקודם – שווי המצב הקודם נבחן בשתי חלופות, שווי הבנוי אשר התקבל בסך 1,602,698 ₪ לעומת שווי החלקה פנויה וריקה לניצול מלוא זכויות הבניה אשר התקבל בסך 2,771,059 ₪, מכאן כי השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה.

שווי מ״ר בנוי בבניה ותיקה – הוערך בסך 28,500 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר בבנייה ותיקה מסביבת הנכס.

שווי מ״ר מבונה בבנייה חדשה – הוערך בסך 13,900 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בבניה חדשה משנת 2022 מהן התקבל שווי מ״ר בנוי בסך 29,028-34,177 ₪ ובחילוץ מע״מ 17%, רווח יזמי בשיעור 18% ועלויות בנה בסך 9,000 ₪.

שווי מ״ר מבונה מסחר – הוצגו 9 עסקאות מכר למסחר מהשנים 2020-2022 בשטח 99-18 מ״ר מהן התקבל שווי מ״ר בנוי בגבולות 25,435-30,556 ₪ ובהתאמה למועד קובע ולמיקום, שווי מ״ר מבונה למסחר הוערך בסך 20,100 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**שווי למ"ר (₪)**	**סה"כ**
שטח עיקרי	2,466	13,900	₪ 34,271,840
ממ"דים	396	13,900	₪ 5,504,400
חדרי יציאה לגג	-	13,900	
מסחר	248	20,100	₪ 4,984,800
שווי מצב חדש ברוטו			₪ 44,761,040
החלק הנישום בחלקה			0.125
שווי מצב חדש			₪ 5,595,130
עלויות הריסה	66.2	-350	₪ -23,182
סה"כ שווי מצב חדש			**₪5,571,948**
מצב קודם			
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**שווי למ"ר (₪)**	**סה"כ**
שטח עיקרי	120	13,900	₪ 1,674,472
שטח בנוי מסחר	19.5	13,900	₪ 271,050
חדר יציאה לגג	40	13,900	₪ 556,000
חלק יחסי בזכויות למסחר	14.6	20,100	₪ 292,719
עלויות הריסה	66.2	-350	₪ -23,182
סה"כ מצב קודם			**₪ 2,771,059**
ההשבחה			
שווי מצב חדש			₪ 5,571,948
שווי מצב קודם			₪ 2,771,059
ההשבחה			₪ 2,800,889
דחיה למימוש			0.747
ההשבחה לאחר דחיה			**₪ 2,092,264**
היטל השבחה			**₪ 1,046,132**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר אסף שאול, שמאי מטעם בעלת הזכויות בנכס (המבקשת):

10.2.1. **תכנית רג/1528 (מועד קובע 26/11/2022)**

שטחי מסחר במצב הקודם – במצב הקודם לא היתה חובה לבנות שטחי מסחר. במצב החדש סה"כ הקומות כולל מסחר וכולל חדרי גג הינו 6 (כלומר 5.5 קומות) ישנה הפחתה באפשרויות בנייה בגג מול המצב הקודם (50% לעומת 75%).

שטח דירה במצב החדש – קיימת מגבלה לשטח דירה מינימלי של 87 מ"ר כולל ממ"ד.

שווי מצב קודם – הוערך בסך 1,900,000 ₪ בהתבסס על העסקה בנכס הנדון מיום 10/12/2020 בסך 1,580,000 ₪ ובהתאמה למועד קובע לפי מקדם 1.2.

כתימוכין, הוצגו העסקאות מכר הבאות מסביבת הנכס:

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	שטח נטו (מ"ר)	מחיר עסקה (₪)	מחיר למ"ר (₪)	התאמה לתאריך קובע 26/11/2022	מחיר מתואם למ"ר נטו (₪)
1	29/11/2021	6157/152	50	1,950,000	39,000	105%	40,950
2	11/02/2020	6157/227	50	1,732,500	34,650	120%	41,580
3	31/05/2021	6175/599/6	56	1,875,000	33,482	107%	35,826
4	16/08/2021	5167/109/8	52	1,615,000	31,058	105%	32,611
5	25/02/2021	6157/157	65	1,750,000	26,923	110%	29,615
	ממוצע העסקאות הנ"ל						36,116
	מקדם מיקום על כביש ראשי						95%
	שטח לחישוב (מ"ר)						56
	שווי הנכס הנדון במצב התכנוני הקודם במעוגל						**1,920,000**

שווי מצב חדש – הוערך שווי בסך 1,900,000 ₪, נכון למועד חוות הדעת, בהתאמה לזמן במקדם 0.8 מתקבל שווי בסך 1,520,000 ₪. כתימוכין, הוצגו 2 עסקאות מכר מסביבת הנכס:

מס"ד	תאריך עסקה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר עסקה (₪)	מחיר למ"ר (₪)	התאמה לתאריך קובע 26/11/2022	מחיר מתואם למ"ר נטו (₪)
1	24/07/2025	61	2,000,000	32,787	90%	29,508
2	24/06/2025	58	1,800,000	31,034	90%	27,931
	ממוצע הנתונים הנ"ל					28,720
	מקדם מיקום על כביש ראשי					95%
	שטח לחישוב (מ"ר)					56
	שווי הנכס הנדון במצב התכנוני החדש במעוגל					**1,527,884**

קיימת ירידת ערך במקרקעין בנכס הנדון כתוצאה מאישור התכנית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

היטל השבחה בגין תכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 – אין לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית 506-0592766 – רג/1528, המהווה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ופטורה מהיטל השבחה בהתאם להחלטת ו. הערר ת"א מיום 17.1.2013, בערר תא/85025/09 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ**[2] **נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב**.

תמ"א 38 במצב הקודם – יש להביא בחשבון את תרומת תמ"א 38 במצב הקודם בהתאם לבר"מ 1975/24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' לויתן אדיב שמואל** ובר"מ 25226-04-25 **עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח'**.

אופן חישוב ההשבחה – עמ"נ 18341-09-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואחרים נגד לב ואח'** מיום 26/06/2025 התווה מדיניות, כיצד יש לבחון השבחה בתכנית "פינוי בינוי" לדירת מגורים במכר. בית המשפט קבע, כי יש להעדיף בבחינת גובה ההשבחה, באופן מובהק, את שיטת ההשוואה הישירה, על פי כל שיטה שמאית אחרת, ובלבד שישנן מספר עסקאות ונתונים להשוואה והנתונים הינם רלוונטיים.

התייחסות לשימור – התכנית הפוגעת מסמנת את המבנה לשימור. טען כי אמנם יש לתעד את השימור, אך בהתאם לניסיון שמאי המבקשת מול עיריית ר"ג כל מה שהוגדר לשימור – המשמעות הינה עיכוב. כיום לשימור ברמת גן יש להביא דחיה של כ- 10 שנים.

התייחסות לשומת המשיבה:

שומת ערן ירקוני – שמאי המשיבה מתעלמים משומת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו"ח 6157/651, רח' עוזיאל 90, בה נקבעו ערכי שווי למסחר ולמגורים למועד קובע 20/03/2020 הנמוכים באופן משמעותי משומת המשיבה, גם לאחר התאמה לזמן.

כמו כן, בשומת המשיבה קיימת התעלמות מהדברים הבאים:

- נושא החניות – מרתף אחד לעומת שני מרתפים, וכן חניות תפעוליות יהיו תת קרקעיות בלבד.
- מניעת האפשרות לאיחוד עם חלקות נוספות.
- מגבלת צפיפות ושטח דירות מינימלי של 87 מ"ר (כולל ממ"ד).
- העובדה כי התכנית הנבחנת מבטלת את האפשרות לבניית דירות מדרון.
- מגבלות השימור – שמאי הוועדה מפחיתים את עלות תיק התיעוד בלבד.
- שווי למ"ר מבונה למגורים אינו מביא בחשבון כי שטחי המגורים הינם מעל מסחר.
- במצב החדש על מנת לקבל 6 קומות – יותר נכון 5.5 קומות יש חובה לבניית קומת מסחר.

[2] במשותף עם עררים תא/85064/10, תא/85089/10, תא/85099/10, תא/85133/10, תא/85141/10, תא/85144/10, תא/85153/10, תא/85037/10, תא/85111/12 אשר נדונו במשותף בוועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- הפחתת קומת הגג מ-75% ל-50% בלבד (עפ"י נספח הבינוי).

היקף שטחי בניה ניתנים לניצול ערב אישור התכנית:

- ברח' כנפי נשרים 27, גו"ח 6157/103 הותרה הריסת בניין קיים בן 2 קומות ובו 8 יח"ד ובניית מבנה מגורים בן 8 קומות + דירת גן בקומת הכניסה + קומת גג חלקית ו-3 מרתפי חניה סה"כ 26 יח"ד. הבקשה שאושרה כוללת תוספת קומת מרתף ותוספת קומה אחת. שטח המגרש: 452 מ"ר בלבד לעומת 779 מ"ר במקרה הנדון. כמו כן, רחוב כנפי נשרים מהווה רחוב פנימי לעומת רחוב עוזיאל המהווה רחוב ראשי.

- ברח' עוזיאל 128 ניתן היה לקבל את כל מלוא זכויות הבניה ולא היתה חובה לנצל את הזכויות למסחר. חלקה 560 בגוש 6157 הינה ביעוד זהה לנכס מושא השומה, מגורים ב' עם חזית מסחרית, בשטח נטו של 742 מ"ר (שטח קטן ביחס לחלקה בה ממוקם הנכס נשוא השומה). שטחי הפלדלת שאושרו הינם 2,900 מ"ר ,ללא שטח מסחרי.

- חישוב שטחי הבניה הניתנים לניצול במצב הקודם בחלקה הנדונה:

שטח מגרש לחישוב זכויות (מ"ר)	779
אחוזי בניה	121%
שטחי בניה בסיסי (מ"ר)	**942.6**
מס' קומות ללא קומת גג	6
שטח קומה קיימת לפני הרחבות 13 מ"ר ליחידה (מ"ר)	287.6
תוספת 13 מ"ר לכל דירה - 4 יח"ד בקומה	52.0
שטח קומה מורחבת (מ"ר)	**339.6**
שטח דירות מדרון - 40% - מינימלי (מ"ר)	**135.9**
שטח תמ"א 38 - 3 קומות (מ"ר)	**1,018.9**
צפיפות בסיסית לפי 450 מ"ר - 6 יח"ד ל-450	10
דירות גג מינימום	2
סה"כ לפני מדרון	12
דירות מדרון	2
דירות תמ"א - מינימום	8
תוספת 2 יח"ד על כל יח"ד להריסה - ג-9	16
סה"כ דירות בבניין המתוכנן	38
מחסנים דירתיים עיקרי לפי 6 מ"ר ליח"ד	**228**
שטחי ממ"דים 12 מ"ר לכל יח"ד	**456.0**
סה"כ שטחי פלדלת מצב קודם	**2,833**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- חישוב שטחי הבניה הניתנים לניצול במצב החדש בחלקה הנדונה:

שטח כלוא במגבלת קווי בניין	:	כ- 438 מ״ר ברוטו
בנטרול ש״ש חלקי 1.2	:	120% - על הצד הזהיר שכן יש חובת בניית שטחי מסחר.
שטח פלדלת קומתי	:	כ-365 מ״ר
מס׳ קומות כולל מסחר וגג	:	5.5 קומות (ככל שתבנה קומת מסחר).
סה״כ שטח פלדלת במעוגל	**:**	**2,010 מ״ר (שווי בקומות הינו מעל מסחר)**

הנ״ל שטח מקסימלי שכן מבדיקה שנערכה מול הועדה ייתכן כי קו הבניין לרחוב עוזיאל יהיה 0 רק לשטחי המסחר ולא ליתר הקומות העיליות למגורים.
כמו כן, הובא בחשבון ביטול הפקעה לכיוון דרום בתכנית הנבחנת.

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. מבחן הסבירות – עפ״י שומת המבקשת תוספת של 20 יח״ד ו-1,873 מ״ר עיקרי מביאה לירידת ערך בסך 11,439,700 ₪ (בהתבסס על שווי מ״ר מבונה בסך 13,900 ₪ שאומץ על ידי שמאים מכריעים).

10.3.2. שכר השמאית המכריעה – בשל העדר הסבירות בשומת המבקשת יש להשית את מלוא שכר הטרחה על המבקשת.

10.3.3. תמ״א 38 במצב הקודם – קריית בורוכוב אינה מגלמת פוטנציאל מכוח תמ״א 38 בשל נסיבותיה התכנוניות וההיסטוריות המיוחדות. מזה כעשור, משנת 2014, שוקדת הועדה המקומית על הכנת תכנית לקריית בורוכוב, לימים תכנית רג/1528 שבנדון, שמטרתה שימור מספר מבנים היסטוריים בשכונה (למשל במגרש שבנדון). נערכת בחינה לאחר מיפוי כל המבנים בשכונה ועריכת סקר שימור וכן קביעת אופן יישומה של תמ״א 38 בשכונה, אשר כמדיניות תכנונית מוסדרת, לא ניתן כל היתר בניה מכוחה בשכונה עד אישור התכנית וזאת על מנת למנוע הריסת מבנים היסטוריים ועל מנת למנוע בינוי מאסיבי שאינו תואם את האופי האינטימי של השכונה.

טענו כי העיר רמת גן מהווה דוגמה מצוינת ליישום סעיף 23 לתמ״א שכן בחלקים רבים מהעיר אושרה בניה מכוח תמ״א 38 ללא הגבלת הזכויות הבסיסיות של התמ״א (2.5 קומות) ובחלקים אחרים אושרה בניה של 3 ו- 3.5 קומות מכוח תמ״א 38, הכל בהתאם למאפייני השכונה הרלוונטית ויכולת נשיאת התשתיות הציבוריות בה (ביוב, חינוך, כבישים וכו׳). בקריית בורוכוב, מצאה הועדה המקומית לנכון להגביל במרבית המקרים את התוספת מכוח התמ״א ברוב השכונה מותרת הוספת קומה אחת בלבד. ברח׳ כנפי נשרים ובן גוריון, מוקנות בתכנית רג/1528 זכויות גדולות יותר כך שתכנית רג/1528 משחררת את העדר אפשרות ניצול התמ״א בשכונה ומפזרת את עננת אי הוודאות ביחס לבניה תוך תוספת קומות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בקרית בורוכוב לא היתה כל ציפיה לממש במצב הקודם זכויות מכוח תמ״א 38 שכן מזה שנים רבות לא מתירה הועדה המקומית, כמדיניות, היתרים מכוח תמ״א 38 בשכונה.

עם התחלת התכנית בשנת 2014 פורסמו סעיפים 77 ו-78 על הכנת תכנית רג/1528 ונאסרו היתרי בניה להריסה ולמימוש זכויות מכוח תמ״א 38. התאריכים הוארכו בשנת 2018 עד לשנת 2019.

עוד צוין כי מר חיים כהן, מהנדס העיר המיתולוגי של רמת גן, ראה בתמ״א 38 מטרה ערכית של הצלת חיים במימוש התמ״א, זו העיר עם מרבית המימושים, לכן כשעמדתו שבקריית בורוכוב לא תמומש תמ״א 38 ובשאר המקומות עודד את התמ״א יש לכך משמעות עמוקה. המדיניות היתה ברורה מאוד ולא ניתן למצוא היתר לפי תמ״א 38 בשכונה.

10.3.4. פס״ד בעניין נועה לב – ישנם הבדלים מהותיים בין המקרה הנדון למקרה בפסק הדין שהתייחס למתחם פינוי בינוי, בניגוד לחלקה הנדונה שהינה עצמאית ללא תלות בחלקות נוספות. כמו כן, לאור השונות הגבוהה בין המגרשים בתחום התכנית, לא ניתן להשוות בין העסקאות על מנת לקבוע שווי מ״ר בנוי במצב החדש.

10.3.5. העסקה בנכס – עסקה בנכס אינה יכולה להוות בסיס לקביעת השווי כאשר היא עסקה חריגה ואינה תואמת את המגמה הכללית ובכל מקרה אין להתבסס על עסקה אחת בלבד לקביעת השווי, אפילו אם מדובר בעסקה בנכס עצמו. כמו כן, חלה עליית מחירים משמעותית בשנתיים מאז מועד העסקה למועד אישור התכנית ולא ידוע מצבה הפיזי של הדירה בעת מועד העסקה.

עוד צוין כי מחיר העסקה אינו משקף את שוויה גם במועד בו התרחשה בהתחשב ביתרת הזכויות הקיימת לנכס ונראה כי בעלי הנכס אינם מודעים להיקף הזכויות המוקנות לנכס, דהיינו 1/8 מ-33 יח״ד + כ-250 מ״ר שטחי מסחר מאחר שעל פי שמאי המבקשת קיימת טיוטת הסכם על סך 1,900,000 ₪

10.3.6. שומת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו״ח 6157/651, רח׳ עוזיאל 90 – שומה זו נערכה לנכס מחוץ לתכנית רג/1528 והמועד הקובע בה כ-3 שנים לפני המועד הקובע בענייננו.

10.3.7. שומת השמאי המכריע דוד בריל בגו״ח 6157/195 – בשומה זו נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 13,900 ₪ ושווי מ״ר בנוי מתואם אשר התקבל הניתוח עסקאות ההשוואה שערך הינו בגבולות 32,300-35,280 ₪. הודגש כי החילוץ נערך עם רווח יזמי בשיעור 20% שהינו גבוה.

10.3.8. שומת השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 6157/137, רח׳ כנפי נשרים 12 – בשומה זו נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 13,733 ₪, למועד אישור תכנית רג/1528.

10.3.9. שטח לניצול במצב החדש – בהתאם למדידה גראפית מתקבלת תכסית בשטח 652 מ״ר בתחום קווי הבניין * 6 קומות, בניכוי 25% ש״ש מתקבל 2,466 מ״ר עיקרי למגורים + 248 מ״ר עיקרי למסחר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.10. דירות מדרון – שמאי המבקשת הביא בחשבון זכויות בגין דירות מדרון אולם החלקה אינה מדרונית ואינה עונה על הגדרת "מדרון" בתכנית רג/מק/340/ג/21/ב' וגם לא בתכנית הראשית רג/340.

10.3.11. הוראות שימור – במקרה הנדון נדרש תיק תיעוד ושילוט בלבד, מסתכם בסך 20,000 ₪.

10.3.12. מס' יח"ד במצב הקודם – לא ברור כיצד הגיע שמאי המבקשת לסך של 16 יח"ד נוספות במצב הקודם מכוח תכנית רג/9, אשר מתירה 2 יח"ד על כל דירה להריסה. בבניין קיימות 4 יח"ד, כך שמספר יח"ד המירבי לפי רג/9 הינו 8 יח"ד.

10.3.13. שטח החלקה – שטח החלקה הרשום הינו 947 מ"ר. שטח החלקה נטו מכוח רג/340 (טרם אישור תכנית רג/1528) הינו 863 מ"ר, כפי שעולה מהיתרי הבניה שניתנו לאורך השנים. שטח החלקה נטו לאחר אישור רג/1528 הינו 779 מ"ר (כפי שמופיע בדף המידע התכנוני אשר הינו מעודכן לתכנית רג/1528 וכן עולה ממדידה גרפית בתשריט).

10.4. להלן סיכום עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
מהות ההשבחה	התכנית מרחיבה את זכויות הבניה וקובעת הוראות לזכויות נפחיות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38	התכנית מגבילה את זכויות הבניה ביחס לאפשרויות מימוש מכוח תמ"א 38
בניית סל מצב קודם	במצב הקודם לא היו כלל ציפיות לאישור תמ"א 38 בקרית בורוכוב	חושב לפי סל מלא מכוח תמ"א 38 לפיו ניתן להקים במצב הקודם 2,833 מ"ר לעומת 2,010 מ"ר במצב החדש
זכויות נוספות	החלקה אינה עונה על ההגדרה "מדרונית" בתכנית	הועדה לא הביאה בחשבון את הזכויות הנוספות לחלקה מדרונית
שווי מ"ר בנוי בבניה ותיקה	28,500 ₪	-
שווי מ"ר מבונה בבניה חדשה	נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 13,900 ₪ בדומה לקביעת השמאי המכריע דוד בריל בגו"ח 6157/195, למועד אישור התכנית	בשומה מכרעת בגו"ח 6157/651, רח' עוזיאל 90 בסמוך, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,776 ₪ למועד קובע 20/03/2020
שווי מ"ר מבונה מסחר	20,100 ₪	-
עלות הריסה ופינוי	חושבה לפי 350 ₪ למ"ר	-
תמ"א 38 במצב הקודם	אין פוטנציאל למימוש כי הועדה לא אישרה מעולם פרויקט תמ"א 38 בשכונת בורוכוב	יש להביא בחשבון, בהתאם לפס"ד בעניין לויתן
גישת השומה	כל מגרש בתכנית קיבל זכויות שונות ובנפרד ולכן קיימת בעיה בגישת ההשוואה הישירה ויש לחשב בגישה הכלכלית	השיטה העדיפה לפי נועה לב היא גישת ההשוואה הישירה ככל שיש עסקאות
תכסית ברוטו במסגרת קווי הבניין	652 מ"ר	438 מ"ר
שווי מצב קודם	בסך 2,771,059 ₪ = עפ"י זכויות הבניה	בסך 1,900,000 ₪ עפ"י העסקה בנכס משנת 2020 ובהתאמה לזמן
שווי מצב חדש	בסך 5,571,948 ₪	בסך 1,527,884 ₪ בהתבסס על עסקאות בנכסים סמוכים
דחיה	0.747	-
שכר השמאית המכריעה	יש להשית על המבקשת	יש להשית על המשיבה
השבחה	**2,092,264 ₪**	**קיימת ירידת ערך**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

חלקה 165 בגוש 6157, בשטח רשום של 947 מ״ר, עליה בניין מגורים ותיק בייעוד מגורים ב׳.

מושא השומה מהווה דירת מגורים, בקומה השניה בשטח של כ-56 מ״ר.

שמאי הצדדים חלוקים באשר להשבחה הנובעת מאישורן של תכנית רג/1528.

המחלוקת מתמקדת בקביעת מהות ההשבחה הנובעת מאישור התכנית, גישת השומה, התכסית הניתנת למימוש, משך החיים הכלכליים, קביעת שווי מ״ר מבונה, מקדמי התאמה לשווי, מקדמים אקוי׳, פוטנציאל תמ״א 38, דחיה ועוד.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

11.1. מהות ההשבחה – תכנית להתחדשות עירונית בתחום שכונת בורוכוב הוותיקה בעיר רמת גן, המאפשרת ניצול זכויות מכוח ס׳ 23 לתמ״א 38 בשני מסלולים, חיזוק ותוספת או הריסה ובניה. התכנית מסווגת את החלקה בתחומה על אף שהחלקה שבנדון ממוקמת על גבול שכונת בורוכוב אולם מחוץ לה.

11.2. גישת השומה – בהתאם לפס״ד בעניין **נועה לב**[3], המהווה את הפסיקה העדכנית, נכון למועד עריכת השומה ובערכאה הגבוהה ביותר, נקבע כדלקמן:

״כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות.

...

במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה.

בעת שימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אין כל מקום להוספת שווי שימוש בתקופת הביניים.

...

במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

[3] עמ״נ 18341-09-24 **נועה לב והתאחדות הקבלנים נ׳ הועדה המקומית לתו״ב תל אביב יפו**, ניתן ביום 26/06/2025.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות. יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים. בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחיה וזאת בהתאם לתקופת הדחיה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית. בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחיה. כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, אין כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים."

בהתאם לפסה"ד נקבע כי במימוש בדרך של מכר דירה בפרויקט התחדשות עירונית, יש לבחון את שווי המצב החדש ואת שווי המצב הקודם באמצעות גישת ההשוואה בלבד, ככל שקיימים מספיק נתוני השוואה.

לאור המורכבות בהערכת השווי בגישה הכלכלית, הכוללת הנחות מרובות לצורך קביעת שווי החלקה במצב החדש, לרבות סוגיית פוטנציאל מימוש הזכויות מכוח תמ"א 38 בתחום השכונה במצב הקודם, בחנתי עסקאות ומצאתי כי קיימות מספר רב של עסקאות בשכונה, טרם הפקדת התכנית (חודש יולי 2021) וכן עסקאות לאחר אישורה בחודש נובמבר 2022.

לפיכך, במקרה הנדון ההשבחה תיבחן בהתאם לשווי הזכויות בשני מצבי התכנון ובהתאמה לזמן.

לאור קביעה זו התייחסותי למרבית המחלוקות מתייתרת, להלן התייחסותי למחלוקות הרלוונטיות:

בהתייחס למיקום החלקה מושא השומה על רחוב עוזיאל, לצורך ביצוע התאמה ביחס לנתוני ההשוואה הממוקמים ברחובות שקטים יותר, יובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 3% משווי מ"ר בנוי.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מצב קודם:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי (מ"ר)	קומה	מחיר מכירה (₪)	מחיר למ"ר (₪)	התאמה לזמן[4]	שווי מ"ר בנוי מתואם (₪)
13/06/2021	6157/166	גרנדוס 33	90	1	2,150,000	23,889	0.810	29,483
01/07/2021	6517/184/6	פבריגט 4	71	1	1,550,000	21,831	0.820	26,625
27/05/2021	6517/163	גרנדוס 27	70	2	1,620,000	23,143	0.801	28,908
08/04/2021	6157/333/3	סמטת איילון 5	67	1	1,590,000	23,731	0.797	29,774
16/03/2021	6157/228	גרנדוס 20	83	1	1,835,000	22,108	0.790	27,979
18/02/2021	6157/213	גרנדוס 28	90	2	2,050,000	22,778	0.780	29,204
20/01/2021	6157/252/6	פבריגט 5	77	1	1,700,000	22,078	0.774	28,532
07/01/2021	6157/204/7	דרך בן גוריון 241	85	1	2,015,000	23,706	0.774	30,636
10/12/2020	6157/167	עוזיאל 98	66.5	2	1,580,000	23,759	0.772	30,769
26/06/2020	6157/206/2	מנחם 12	135	2	2,750,000	20,370	0.751	27,129
29/12/2019	6157/230/3	פבריגט 9	90	1	1,900,000	21,111	0.743	28,422
ממוצע						**22,591**		**28,860**

שווי מצב חדש:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי (מ"ר)	קומה	מחיר מכירה (₪)	מחיר למ"ר (₪)	התאמה לזמן[4]	שווי מ"ר בנוי מתואם (₪)
18/11/2024	6157/158	גרנדוס 17	98	1	3,100,000	31,633	1.055	29,974
09/07/2024	6157/233	גרנדוס 12	114	1	3,000,000	26,316	1.045	25,189
13/06/2024	6157/219	חבר 9	86	1	3,520,000	40,930	1.043	39,257
25/08/2024	6157/180/8	פבריגט 12	59	1	2,083,331	35,311	1.044	33,832
07/05/2024	6157/184/6	פבריגט 4	71	1	2,060,000	29,014	1.034	28,050
17/04/2024	6157/336/4	גדעון 22	76	1	2,500,000	32,895	1.028	31,993
16/07/2023	6157/284/3	פבריגט 23	55	2	2,000,000	36,364	0.985	36,910
27/06/2023	6157/261	תנועת המרי 15	67	1	2,000,000	29,851	0.987	30,240
23/01/2023	6157/240	תנועת המרי 5	75	1	2,500,000	33,333	1.002	33,269
ממוצע						**32,850**		**32,079**

בהתחשב בנתונים שהוצגו לעיל, שווי מצב **בנוי** במצב הקודם ייקבע בסך **28,860** ₪ ושווי מ"ר מבונה במצב החדש ייקבע בסך **32,079** ₪.

לאור נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, ובכפוף להתאמה להיקף שטח הדירה מושא השומה, יובא בחשבון מקדם ביטול שוליות בשיעור 1.1.

[4] **בהתאם ללוח 2.1 של הלמ"ס**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3. שכר השמאית המכריעה:

עפ"י התקנות[5] נקבע כדלקמן:

(א) "המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.

(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:

(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;

(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;

(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;

(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993."

מאחר שהנסיבות שצוינו לעיל אינן מתקיימות, יש לחלק את השכר באופן שווה בין הצדדים.

[5] תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה), התשס"ט – 2009.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "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 תכנית רג/1528 לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התוכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[6], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות".

12.5. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.5.1. מיקום הנכס ברחוב עוזיאל, בעיר רמת גן.

12.5.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.

12.5.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.5.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י התוכניות המשביחות.

12.5.5. זכויות בעלות.

12.5.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים, בסמוך למועדים הקובעים ובהתאמה למושא השומה.

12.5.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[6] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. **תכנית רג/1528 מס' 506-0592766 (מועד קובע: 26/11/2022)**

מצב קודם	
שטח הדירה	56 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	28,860 ₪
מקדם התאמה למיקום	0.97
מקדם ביטול שוליות	1.1
שווי מצב קודם	**1,724,443** ₪
מצב חדש	
שטח הדירה	56 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	32,079 ₪
מקדם התאמה למיקום	0.97
מקדם ביטול שוליות	1.1
שווי מצב חדש	**1,916,784** ₪
ההשבחה	**192,342** ₪
היטל השבחה	**96,171** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה לנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רג/1528	26/11/2022	₪ 192,342	₪ 96,171

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן

שמאית מכריעה

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL