אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

04 ביולי 2024
מספרנו: 30/1002
מספר בקשה: 250-2024

המבקשת:
פגודה מתנאל בע"מ
ע"י אופיר ליברמן, שמאי מקרקעין
ophir@maskal.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן
ע"י אורי כהן, שמאי מקרקעין
Uric9@walla.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רח' רחובות הנהר 14, רמת גן

חלקה 32 גוש 6207

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של בקשה להיתר בנייה.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 17/12/2023 שנערכה ע"י השמאי אורי כהן ובתגובתו מיום 05/03/2024.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 12/02/2024 שנערכה ע"י השמאי אופיר ליברמן על נספחיה.

3. המועדים הקובעים:

3.1 המועדים הקובעים לקביעת ההשבחה עקב אישורן של התכניות הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
רג/340	11/01/1980
רג/340/ג	29/08/1980
רג/340/ג/1	14/04/1985
רג/מק/340/ג/11	19/02/2001
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005
רג/340/ג/21	27/01/2006
רג/340/ג/15	03/03/2006
הקלות	17/08/2022
תיקון 3א' לתמ"א 38 – 25% היטל השבחה	17/08/2022

3.2 סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 21/06/2024.

3.3 הדיון המקצועי התקיים ביום 08/04/2024 באמצעות יישומון הZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6207
חלקה	:	32
שטח חלקה (רשום)	:	722 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב רחובות הנהר 14, רמת גן
תיאור הנכס	:	חלקה ועליה בניין מגורים ותיק בן 3 קומות על קומת עמודים.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 27/11/2023 עולים הפרטים הבאים:

- חלקה 32 בגוש 6207 הינה בשטח רשום של 722 מ״ר.
- רשומות 9 תתי חלקות וזכות הבעלות רשומה ע״ש בעלים שונים.
- רשומות הערות אזהרה על כלל תתי החלקות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת חברת פגודה מתנאל בע״מ, בגין תמ״א 38.
- קיימת הערה על מינוי אפוטרופוס על תת חלקה 3.
- קיימת משכנתה לטובת בנק פועלים הרשומה על הבעלים של ת״ח 5.
- לכל תתי החלקות מוצמד מחסן/קרקע בשטח של כ - 6 מ״ר כ״א.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון ידוע כחלקה 32 בגוש 6207, רחוב רחובות הנהר 14, שכונת חרוזים, רמת גן. על החלקה הנדונה קיים מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מבניה ותיקה המיועד להריסה.

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה למגורים בבניינים וותיקים בני 3-2 קומות על עמודים לצד בניינים חדשים.

רחוב רחובות הנהר הינו רחוב פנימי המסתעף דרומה מרחוב חרוזים ובקצהו הדרומי מהווה רחוב ללא מוצא. החלקה הנדונה ממוקמת בגדה המערבית של הרחוב ושטחה הרשום 722 מ״ר. על החלקה קיים מבנה מגורים מבניה ותיקה הכולל 9 יח״ד, סה״כ כ- 563 מ״ר בנוי + מקלט במרתף + מרפסות מקורות + מחסנים בקומת העמודים.

בסביבה פיתוח מלא.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1 מצב קודם:

7.1.1 רג/126:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1133 בתאריך 19/11/1964.

בהתאם להוראות התכנית סווג הנכס ביעוד לאזור מגורים ב' מפולש. בחזית החלקה מסומנת רצועה להרחבת דרך המיועדת לדרך חדשה.

זכויות הבניה הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
שיעור בניה לקומה:	25%
מס' קומות:	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
מס' דירות מכסימלי למגרש:	6
קווי בנין:	קידמי- 5 מ', אחורי- 5 מ', צידי- 3 מ'.

אחוזי הבניה יחשבו משטח החלקות, כולל הפקעות לצרכי הרחבת הדרכים.

7.2 מצב חדש:

7.2.1 רג/340:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2591 בתאריך 27/12/1979.

בהתאם להוראות התכנית סווג הנכס ביעוד לאזור מגורים ב'.

זכויות הבניה באזור מגורים ב' עם קומה מפולשת הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
שיעור בניה לקומה:	25%, סה"כ 75% ל- 3ק'.
מס' קומות:	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
מס' דירות מכסימלי למגרש:	6
מרפסות:	8% לקומה, סה"כ 24% ל- 3 ק'.

הוראות נוספות:

- באזור מגורים ב' בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה, על חשבון שטח המרפסות באותה קומה.
- שטח הנספחים יהיה 6 מ"ר, מיקומם וצורתם יקבעו ויאושרו ע"י מהנדס.
- שטחי חדרי המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניה.

7.2.2. <u>רג/340/ג:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2651 בתאריך 14/08/1980.

התכנית משנה בין היתר את הוראות תכנית רג/340 לעניין זכויות הבניה וקובעת באזור מגורים ב' את זכויות הבניה באחת מחלופות אלו:

בחלופה של קומת עמודים מפולשת: 35% לקומה * 3 קומות, סה"כ 105%. מס' יח"ד – 6.

בחלופה של קומת עמודים חלקית: 20% בקומה א' חלקית + 35% בקומה עליונה. מס' יח"ד – 5.

הוראות נוספות:

- מגרש מינימלי בשטח של 500 מ"ר.
- קביעת אחוזי בניה כוללים את שטח המרפסות.
- לצורך שטח הבניה המותר אין להביא בחשבון אותו שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. כ"כ אין להביא בחשבון את שטח חדר היציאה לגג.
- הועדה המקומית תהיה זכאית לאשר סגירת מרפסות בבניינים שקיבלו היתר טרם מתן תוקף לתכנית זו.
- מרפסת שירות נכללה באחוזי הבניה.
- תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. העלייה לגג תהיה רק במדרגות מן הדירות ולא מתוך חדר המדרגות של הבניין.
- תותר הרחבת שטח רצפות בשיעור כולל של עד 40% משטח החלקה בכל קומה קיימת בהגשת תכנית בניה עבור כל הבניין.

7.2.3. <u>רג/340/ג/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3181 בתאריך 29/03/1985.

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

תותר בנית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר/יח"ד עליונה.

7.2.4. <u>רג/340/ג/3:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4047 בתאריך 08/10/1992.

מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע הוראות ותנאים לבנית מרתפים כשטחי שירות.

באזור מגורים ב' ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית לחניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, וכד' ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר/יח"ד.

גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. במקום בו יבנה מרתף, ייכלל בו המקלט.

7.2.5. <u>רג/מק/340/ג/6:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4413 בתאריך 28/05/1996.

התכנית קובעת, בין היתר, כי גודל מגרש מינימלי באזור מגורים ב' יהא 450 מ"ר.

7.2.6. <u>רג/מק/340/ג/9:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4451 בתאריך 24/10/1996.

ע"פ התכנית הועדה רשאית באזורים ב' ו-ג' בהם קיים בניין להריסה לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות.

כמו כן נקבע בתכנית כי הוועדה רשאית באזורי מגורים ב' ו- ג' בהם צפיפות יחידות הדיור שעפ"י התכנית הראשית לא אחידה בקומה העליונה, להשלים את מספר יחידות הדיור להשלמה אחידה.

7.2.7. <u>רג/מק/340/ג/10:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4486 בתאריך 30/01/1997.

הותרה הקמת מעליות בבניינים קיימים בכל החזיתות ובחריגה מקו בניין המקביל לחזית הבניין אך לא פחות מ-1.5 מ' מגבולות המגרש וזאת, בהתאם לפרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.

7.2.8. <u>רג/מק/340/ג/11:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4972 בתאריך 15/03/2001.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לאפשר בניה על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות ע"פ התכנית הראשית, לשנות גובה הבניינים המותר באזורים ב' ו-ג' ברחובות שרוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר ולאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית רג/340/ג על כל תיקוניה, מתן אפשרות לניוד זכויות באזורי מגורים ב' ו-ג' מקומה לקומה.

תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה).

ע"פ הוראות התכנית שטח דירה על הגג לא יעלה על 75 מ"ר שטחים עיקריים. השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג. כ"כ נקבע כי ברחוב בו קטן רוחב זכות הדרך מ-12 מ', ניתן יהיה לאשר עד 2 קומות נוספות בהליך אישור הקלה לקומות ע"פ חוק.

7.2.9. <u>רג/מק/340/ג/17:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5293 בתאריך 29/04/2004.

התכנית קובעת כי יש להותיר 10-30% משטח המגרש מגונן או מצופה בחומר מחלחל עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

7.2.10. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:
4. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
5. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
6. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
7. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
8. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.2.11. <u>רג/מק/340/ג/1/11:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5402 בתאריך 31/05/2005.

התכנית מתקנת את הוראות סעיף 9 בתקנון תכנית רג/מק/340/ג/11 כדלקמן: בבניינים באזורים ב' ו-ג' ניתן להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות ע"פ התכנית הראשית רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, והעומדת בקריטריונים של תכנית זו.

7.2.12. <u>רג/מק/340/ג/19:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5462 בתאריך 27/11/2005.

מטרת התכנית, בין היתר, לבטל חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר מדרגות כשטח עיקרי ולהוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית בהיתרים)- התשנ"ב 1992.

7.2.13. <u>רג/340/ג/21:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5480 בתאריך 12/01/2006.

מטרת התכנית, בין היתר, להתיר בנית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר.

השטח העיקרי של חדרי היציאה 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 ממ"ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן מבניהם. למרות האמור לעיל, תותר בנית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתכנית הראשית) לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה כאמור לעיל.

הותרה הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי הגג או לדירות הגג בגובה שלא יעלה על 3 מ' ומחומר קל (עץ, מתכת, אלומיניום וכד').

7.2.14. <u>רג/340/ג/15:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5495 בתאריך 16/02/2006.

מטרת התכנית לקבוע הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים.

ע"פ הוראות התכנית ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר נטו לכל יח"ד בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחושב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, ללא שינוי בקווי בניין ובמס' הקומות.

בקומות מפולשות שטח השירות יהיו ע"פ רג/340 על כל תיקוניה. לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות.

7.2.15. <u>רג/340/ג/21/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5561 בתאריך 30/07/2006.

מטרת התכנית לרכז זכויות בניה בבניין ע"פ תכניות תקפות ומתן אפשרות להעברת שטחי בניה עיקריים בין הקומות השונות בבניין, 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 הבניין ובמס' הקומות.

הועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים כאמור בסעיף 10.1 מהקומות השונות בבניין להרחבת חדר היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים ע"פ תכנית רג/340/ג/21.

7.2.16. <u>רג/340/ג/1/3:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5629 בתאריך 15/02/2007.

באזורי מגורים ב, ב' מיוחד, ג', ג' מיוחד ואזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית, ניתן יהיה להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0) על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף וע"י כך לשנות את סעיף 5.2 בתקנון תכנית רג/340/ג/3 לפיו, ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית. כ"כ, התכנית מבטלת את סעיף 5.10 בהוראות תכנית רג/340/ג/3.

7.2.17. <u>רג/מק/340/ג/2/3:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5837 בתאריך 05/08/2008.

מטרת התכנית הינה קביעת גובה קומת מרתף באזורי המגורים.

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

7.2.18. <u>רג/מק/340/ג/33:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5931 בתאריך 16/03/2009.

ע"פ הוראות התכנית, בכל אזורי המגורים (למעט באזורי מגורים א' ו-א'1 למיניהן – צמודי קרקע), אשר ניתן היה לאשר בהם הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה ע"פ תכנית רג/340 על כל תיקוניה, תותר הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה. במקרה של קו בניין קדמי או אחורי של 2 מ' או פחות יידרש אישור מהנדס העיר להקטנת קו הבניין ב-1.40 מ'.

7.2.19. <u>רג/מק/340/ג/38:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6101 בתאריך 24/06/2010.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע כי יחס הצפיפות יהיה: באזור מגורים ג' 9 יח"ד ל-450 מ"ר מגרש ובאזור מגורים ב' 6 יח"ד ל-450 מ"ר מגרש. כ"כ נקבע כי בכל מקרה שבחישוב מס' יח"ד התקבל חלק של יח"ד שהוא 50% ויותר – הוא יעוגל ליח"ד שלמה.

7.2.20. <u>רג/340/ג/30:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6140 בתאריך 07/10/2010.

מטרת התכנית הינה חיזוק מבנים קיימים עליהם חלה תמ"א 38, בפני רעידות אדמה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומה בבניין בנוסף לזכויות הבנייה אותן רשאית הועדה המקומית להתיר ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה. תכנית זו נערכת בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

(1) תותר תוספת של עד 1 קומה למספר הקומות המאושר ע"פ תכנית בתוקף במגרש. יודגש כי תוספת זו הנה בנוסף לזכויות בניה שהועדה המקומית רשאית להתיר ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.

(2) תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבניין. תוספת זכויות הבניה יכולה לשמש הן לבניית יח"ד חדשות, הן להרחבת יח"ד קיימות בבניין והן כשילוב ביניהם.

(3) במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א 38 ניתן יהיה לנצל גם את זכויות התקפות מכוח תכניות המתאר המקומיות הבאות: רג/340/ג/15 "מחסנים", רג/מק/340/ג/11 "תוספת 2 קומות", רג/מק/340/ג/1/11 "ניוד זכויות", רג/340/ג/21 ו-רג/340/ג/21/א "גגות".

(4) מס' יח"ד לתוספת בבניין ייקבע כשטח קומה חדשה ע"פ תכנית זו חלקי גודל דירה ממוצע בבניין.

(5) תותר סגירת קומה מפולשת לצורך מגורים, ובתנאי שגובה הקומה יעמוד בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות). תותר תוספת יח"ד בבניין בקומת הכניסה (הקומה המפולשת) בתנאי הקצאה למבואה לשימוש הדיירים. מס' יח"ד לתוספת יהיה בהיקף השטח המותר, לאחר הקצאה שטח למבואה, חלקי גודל דירה ממוצע בבניין.

(6) תותר סגירת קומה מפולשת שגובהה אינה נמוך מ-2.20 מ' לצורך שימוש כמחסנים עבור דירות קיימות ו/או חדשות בבניין.

(7) תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה ותחבורה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

התכנית תקפה ל-5 שנים מיום אישורה כחוק. כלומר, תוקפה פג בחודש אוק' 2015.

7.2.21. <u>רג/מק/340/ג/21/ב:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6515 בתאריך 17/12/2012.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, החלת הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/א על דירות מדרון לרבות אפשרות ניוד מס' יחידות הדיור בין הקומות השונות בבניין.

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

החניה תהיה תת קרקעית ובכפוף להוראות תכנית רג/מק/340/ג/17.

7.2.22. <u>רג/מק/340/ג/1/30:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7209 בתאריך 21/02/2016.

התכנית קובעת כי תכנית רג/340/ג/30 תבוטל עם פרסומה לאישור של תכנית רג/מק/340/ג/53.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

7.3.1. <u>היתר בניה מס' 2199 מיום 22/10/1950:</u>

הותרה הקמת דירה בת חדר ונוחיות ודירה בת 4 חד' בשטח כולל של 298 מ"ר.

7.3.2. <u>היתר בניה מס' 7426 מיום 26/02/1964:</u>

הותרה הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל 6 דירות בנות 2.5 חדרים ונוחיות כ"א, 3 דירות בנות 3 חדרים כ"א, בשטח עיקרי של 562.65 מ"ר + מרפסות בשטח של 160.08 מ"ר.

7.3.3. <u>היתר בניה מס' 8133 מיום 04/03/1965:</u>

תכנית שינויים ללא תוספת שטח.

7.3.4. <u>היתר בניה מס' 12265 מיום 10/06/2001:</u>

הוספת 4 מחסנים לבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בשטח כולל של 28.4 מ"ר בקומת עמודים.

7.3.5. <u>היתר בניה מס' 12303 מיום 01/08/2001:</u>

הוספת מחסן לבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בשטח של 7 מ"ר בקומת עמודים.

7.3.6. <u>היתר בניה מס' 2005193 מיום 05/07/2005:</u>

היתר להקמת מעלית בפיר חדר מדרגות וחדר מכונות בקומת קרקע בשטח של 4.25 מ"ר. לפתוח פתחים בגג המבנה בהתאם לדרישות כיבוי אש וביצוע שינויים פנימיים וחיצוניים.

7.3.7. <u>היתר בניה מס' 2006135 מיום 04/07/2006:</u>

הוספת 2 מחסנים לבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בשטח כולל של 12 מ"ר בקומת עמודים.

7.3.8. <u>בקשה להיתר בניה מס' 202100792:</u>

הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בישיבה מס' 2022016 מיום 17/08/2022 את הבקשה להיתר בניה הכוללת הריסת מבנה קיים בן 3.5 קומות ובו 9 יח"ד, והקמת בנין חדש בן 7 קומות מלאות וקומת דירת גג מעל קומת קרקע (9 קומות ברוטו) הכולל 22 יח"ד מעל 2 מרתפי חניה הכוללים 22 חניות.

<u>הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:</u>

1. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות לפי התכנית רג/מק/340/ג/11.
2. הוספת קומה בהתאם לסעיף (8)(ב) בתקנות סטיה ניכרת.
3. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל-105% המותרים, בשל הוספת 2 קומות.
4. תוספת 6% משטח המגרש מעל ל-105% המותרים, לצורך שיפור תכנון.
5. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל-105% המותרים, עבור התקנת מעלית.
6. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית 340/ג לצורך שיפור תכנון.
7. הוספת 1 קומות מרתף מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש.
8. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.8 מ' נטו לעומת 2.2 מ' המותרים בתכנית רג/340/ 3.
9. הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 3.5 מ' נטו לעומת 3.0 מ' המותרים בתכנית רג/340/ג/11.
10. החדרת עוגנים זמניים לכיוון מגרשים גובלים ולרחוב לצורך דיפון.
11. ניוד שטחים עיקריים מכלל המבנה בין הקומות.
12. ניוד זכויות ויח"ד בין הקומות השונות בבניין.

<u>לדון בהודעות עפ"י סעיף 27 לתמ"א:</u>

1. הקלה בקו בניין צדדי דרומי 3.0 מ' במקום 3.5 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
2. הקלה בקו בניין צדדי צפוני 3.0 מ' במקום 3.5 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.
3. הקלה בקו בניין אחורי מערבי 3.0 מ' במקום 5.0 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

4. תוספת זכויות ויח״ד לפי הוראות תמ״א 38 על תיקוניה.
5. תוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ״א 38 על תיקוניה.
6. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ״א 38 על תיקוניה.
7. תוספת 13 מ״ר לכל יח״ד מוצעת ע״פ תמ״א 38 על תיקוניה.

<u>הבקשה אושרה בתנאים הבאים:</u>

מאושרות עד 20 יח״ד, 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (סה״כ 9 קומות ברוטו) ומעל שני מרתפי חניה.

שטח עיקרי עד 2,058.5 מ״ר עפ״י החישוב המוצג.

שטחי שירות עד 638.43 מ״ר לא כולל שטחים מפולשים בקומת הקרקע.

קו בנין קידמי (מערב) לכיוון רחוב רחובות הנהר – 0 מ׳ בהתאם לתב״ע.

קו בנין אחורי (מזרחי) – 3.0 מ׳. קווי בניין צידיים – 3.0 מ׳.

מספר חניות יהיו עפ״י תקן חניה 1:1 וחניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז.

תתוכנן חניית נכה שתהיה פנויה על מנת לעמוד לרשות נכה המתגורר בבניין – ככל שמתגורר בבניין נכה חניה זו תתווסף מעל למספר החניות הנדרש על פי תקן.

בכפוף לתיקון הערות ואישור נספח פיתוח /תנועה/אגף התחדשות עירונית ומחלקת איכות סביבה ועוד.

על החלטת הוועדה הנ״ל הוגש ערר מס׳ רג/1011/0922 + 1012. במסגרתו ההחלטה לבטל את החלפת המכפילים על בקשות להיתר מכוח תמ״א 38 קבעה הוועדה המקומית כי הביטול יחול רטרואקטיבית רק על בקשות שנדונו בוועדה בהסתמך על טבלת המכפילים שאושרה במרץ 22. כפי שנקבע, בקשות שיופנו באופן מסודר יועלו לדיון בפני הוועדה לגבי מספר יחידות הדיור.

<u>בוועדת משנה מס׳ 2023001 מיום 10/01/2023 לאחר ועדת ערר הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:</u>

להשאיר את החלטת ועדה מספר 2022016 מתאריך 17/08/2022 על כנה למעט השינויים הבאים:

סעיף ד׳1 ישתנה – מאושרת עד 22 יח״ד.

סעיף ד׳3 ישתנה – שטח עיקרי: עד 2,051.37 מ״ר עפ״י החישוב המוצג.

להלן שטחי הבניה המוצעים בבקשה המתוקנת לאחר החלטת ועדת ערר מיום 10/01/2023 :

קומה	שטח עיקרי				
	מגורים	מרפסת	אחסנה עיקרי	ממ"ד עיקרי	סה"כ עיקרי
מרתף 2					0
מרתף 1					0
קרקע	82.25	7.77			90.02
ראשונה	224.23		18	1.99	244.22
שנייה	235.96		14.95	1.99	252.9
שלישית	236.13		14.95	1.99	253.07
רביעית	236.13		14.95	1.99	253.07
חמישית	236.13		14.95	1.99	253.07
שישית	235.96		14.95	1.99	252.9
שביעית	236.14		14.95	1.99	253.08
ק. גג חלקית	189.64		6	1.15	196.79
גג טכני					
מעל הקרקע	**1,912.57**	**7.77**	**113.7**	**15.08**	**2049.12**
מתחת הקרקע	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
סה"כ	**1,912.57**	**7.77**	**113.7**	**15.08**	**2049.12**

סה"כ שטח לבניה	שטחי שירות								
	סה"כ שירות מוצע	עובי קירות	חניה שירות	חדרי שירות משותפים	מתקנים ומערכות טכניות	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	מעלית	ממ"ד רצפה + קירות
541.84	541.84	19.36	471.96		21.38		25.81	3.33	
533.62	533.62	19.36	468.88		19.56		25.82		
369.98	279.96			95.69		87.95	96.32		
328.42	84.2						47.85		36.35
336.53	83.63						47.28		36.35
336.53	83.46						47.11		36.35
336.53	83.46						47.11		36.35
336.53	83.46						47.11		36.35
336.53	83.63						47.28		36.35
336.54	83.46						47.11		36.35
238.65	41.86						29.77		12.09
10.03	10.03						10.03		
2966.27	**917.15**	**0**	**0**	**95.69**	**0**	**87.95**	**466.97**	**0**	**266.54**
1075.46	**1075.46**	**38.72**	**940.84**	**0**	**40.94**	**0**	**51.63**	**3.33**	**0**
4041.73	**1992.61**	**38.72**	**940.84**	**95.69**	**40.94**	**87.95**	**518.6**	**3.33**	**266.54**

אחר			
מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	הורדה
			8.26
4.04		28.45	3.33
34.14			12.06
37.62			3.95
37.62			3.95
37.62			3.95
37.62			3.95
37.62			3.95
37.62		19.14	3.95
	103.8	49.94	3.85
263.9	**103.8**	**97.53**	**42.94**
0	**0**	**0**	**8.26**
263.9	**103.8**	**97.53**	**51.2**

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 כללי:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה עפ"י הלכת פמיני בשיטת המדרגות עבור תכניות רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19, רג/340/ג/15, אישור הקלות וכן תיקון 3א' לתמ"א 38. וזאת, בעקבות אישור הבקשה להיתר בנייה מס' 202100792 מיום 17/08/2022.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי בעבר בוצע מימוש בדרך של מכר תת חלקה 6 מיום 06/08/2007 ועל כן חלקה היחסי לא חושב בהשבחות עבור תכניות רג/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19, רג/340/ג/15.

בנוסף לכך, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין צורת המגרש שאינו רגולרי בכל התכניות.

8.1.2 תכנית רג/340:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח הבניין הקיים בפועל עולה על זכויות הבנייה שאושרו בתכנית ועל כן, נקבע על ידו כי התכנית אינה משביחה את המקרקעין.

8.1.3 תכנית רג/340/ג:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח הבניין הקיים בפועל עולה על זכויות הבנייה שאושרו בתכנית ועל כן, נקבע על ידו כי התכנית אינה משביחה את המקרקעין.

8.1.4 רג/מק/340/ג/11:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת מיצוי ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור הדיור, 5% עבור התקנת מעלית ו- 2.5% עבור כל קומה נוספת) ובסה"כ תוספת 16%. מכאן שנוצרה השבחה. במצב הקודם הובא בחשבון השטח הבנוי לפי היתרי בנייה קודמים של 697.47 מ"ר. לעומת זאת, במצב החדש הובאו בחשבון שטחים עיקריים בשיעור של 121% בניכוי חדר מדרגות של 48 מ"ר.

ערכי שווי:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון ערכי שווי בהתאם לנתונים כדלקמן:

- בשומת השמאי אלי כהן ברחוב רות 13, גו"ח 6207/27 נקבע שווי של 1,100 $/מ"ר מבונה.
- בשומת השמאית רמה מאור ברח' רות 11, גו"ח 6207/28 נקבע שווי של 1,100 $/מ"ר מבונה.
- בשומת השמאית דנה שיחור ברח' אסף 29, גו"ח 6206/62 נקבע שווי של 4,500 ש"ח/למ"ר מבונה (1,093 $/למ"ר מבונה).

- בשומת השמאי גיל הרצברג ברח' אסף 12, גו"ח 6206/53 נקבע שווי של 4,800 ש"ח/למ"ר מבונה (1,166 $/למ"ר מבונה).
- בשומת השמאי עאלם עאטף ברח' אסף 34, גו"ח 6206/33 נקבע שווי של 4,500 ש"ח/למ"ר מבונה (1,093 $/למ"ר מבונה).

לאור הנתונים דלעיל, הובא בחשבון שווי של 1,100 $/מ"ר מבונה למועד הקובע. משקף שווי של 4,526 ₪ (שע"ח 4.115 ₪/1 $).

<u>להלן תחשיב ההשבחה:</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת 16% לכלל הזכויות	717.93	1	717.93
מצב קודם	697.47	1	697.47
השבחה במ"ר אקו'			20.46
מקדם דחיה			0.496
שווי מ"ר מבונה			1,100
שע"ח			4.115
מקדם צורת מגרש			0.95
השבחה כוללת לחלקה			**43,604**
השבחה לחלק המיוחס בשומה - 88.96%			**38,790**

8.1.5. <u>רג/מק/340/ג/19:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת 48 מ"ר עיקרי ע"ח חדר מדרגות.

<u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון ערכי שווי בהתאם לנתונים כדלקמן:

- בשומת השמאי אלי כהן ברחוב רות 13, גו"ח 6207/27 נקבע שווי של 1,150 $/מ"ר מבונה.
- בשומת השמאית רמה מאור ברח' רות 11, גו"ח 6207/28 נקבע שווי של 1,150 $/מ"ר מבונה.
- בשומת השמאית דנה שיחור ברח' אסף 29, גו"ח 6206/62 נקבע שווי של 5,300 ש"ח/למ"ר מבונה (1,150 $/למ"ר מבונה).
- בשומת השמאי עאלם עאטף ברח' אסף 34, גו"ח 6206/33 נקבע שווי של 5,500 ש"ח/למ"ר מבונה (1,193 $/למ"ר מבונה).

לאור הנתונים דלעיל, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 1,150 $/מ"ר מבונה למועד הקובע, המהווים סך של 5,300 ₪ (שע"ח 4.608 ₪ /1 $).

להלן תחשיב ההשבחה:

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
תוספת שטח עיקרי	48	1	48
שווי מ"ר מבונה			1,150
שע"ח			4.608
מקדם דחיה			0.665
מקדם צורת מגרש			0.95
השבחה			**160,693**
השבחה לחלק המיוחס בשומה - 88.96%			**142,952**

8.1.6. רג/340/ג/15:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת תוספת מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר/יח"ד עבור 9 הדירות קיימות ובסה"כ 54 מ"ר לפי מקדם שווי של 0.9. בנוסף, הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.665 (7 שנות דחייה בשיעור 6%) וזאת, לעומת מחסנים שהוקמו במצב הקודם בשטח כולל של 47.4 מ"ר לפי מקדם שווי 0.4.

ערכי שווי:

לטענת שמאי המשיבה, בשל סמיכות המועדים הקובעים של התכנית הנדונה ושל תכנית רג/340/ג/19, הובא בחשבון שווי של 1,150 $ המשקף 5,400 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע וזאת, בהתבסס על שומות מכריעות זהות כמפורט בסעיף 8.1.5 דלעיל.

להלן תחשיב ההשבחה:

רג/מק/340/ג/15				
השבחה				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם דחייה**	**אקו'**
מחסנים מצב קודם	47.4	0.4		18.96
מחסנים מצב חדש	54	0.9	0.665	32.3
שטח לחיוב				**13.34**
שווי מ"ר מבונה - $				1,150
שע"ח				4.695
מקדם צורת מגרש				0.95
השבחה כוללת בש"ח				**68,425**
השבחה לחלק המיוחס בשומה - 88.96%				**60,871**

8.1.7. <u>הקלות:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין שלושה רכיבי הקלה כדלקמן:

- <u>הקלה לתוספת מחסנים:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין הקלה לתוספת מחסנים דירתיים בשטח כולל של 113.7 מ״ר בהתאם לבקשה להיתר לעומת שטח המחסנים שהותרו לפי תכנית רג/מק/340/ג/15 בשטח של 54 מ״ר. לשיטת שמאי המשיבה מקדם שווי למחסנים הינו 0.9.

- <u>הקלה בתוספת קומת מרתף חניה (2-):</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת 12 מקומות חניה בקומת מרתף תחתונה (2-), בסך של 20,000 ₪/למ״ח בהתבסס על שומות מכריעות.

- <u>הקלה לביטול מרפסות שירות לדירות מעל 80 מ״ר:</u>

לשיטת שמאי המשיבה רק בדירה אחת לא תיבנה מרפסת שירות וזאת בהתאם לבקשה להיתר. עפ״י תכנית רג/340/ג השטח המינימאלי למרפסות שירות הינו 3 מ״ר לדירות בשטח שמעל 80 מ״ר. ההשבחה חושבה לפי מקדם השבחה של 0.1 בגין מרפסות בשטח כולל של 63 מ״ר עבור 21 יח״ד.

<u>ערכי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון ערכי השווי בהתאם למסד הנתונים כדלהלן:

<u>החלטות שמאים מכריעים:</u>

- שומת השמאי אלי כהן לנכס ברח׳ רות 13, גו״ח 6207/27 ולפיו נקבע שווי של 11,000 ₪/מ״ר מבונה ליום 20/08/2019.
- שומה מייעצת מאת השמאי צדיק לנכס ברח׳ אביגיל 6 בר״ג, גו״ח 6207/559 ובה נקבע שווי של 11,000 ₪/מ״ר מבונה ליום 26/07/2018.

<u>עסקאות השוואה:</u>

גו״ח	כתובת	תאריך עסקה	חד׳	שטח במ״ר	מחיר עסקה	מחיר למ״ר
6206/145	איתמר 4	05.09.21	4	113	4,040,000	35,752
6206/47	אסף 1	24.10.21	5	120	3,930,000	32,750
6206/67	יואב 16	16.11.21	4	96	3,400,000	35,417
6206/76	יואב 34	31.10.21	4	102	3,550,000	34,804
6206/76	יואב 34	09.11.21	4	93	3,500,000	37,634
6206/47	אסף 1	26.12.21	4	98	3,500,000	35,714
6206/67	יואב 16	27.12.21	4	96	3,550,000	36,979
6206/47	אסף 1	13.02.22	4	98	3,550,000	36,224
6206/34	אסף 32	28.02.22	4	93	3,500,000	37,634
35,879	**ממוצע**					

במעוגל מתקבל שווי של 36,000 ₪/למ״ר, בניכוי מע״מ 17%, מרכיב יזמות של 25% ועלות בניה בסך 10,000 ₪/למ״ר מתקבל שווי של 14,600 ₪/למ״ר מבונה.

לאור הנתונים דלעיל, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 14,000 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

הקלה לתוספת מחסנים	
מחסנים מבוקשים בהיתר	113.7
מחסנים במצב הקודם	54
השבחה במ״ר	59.7
מקדם שווי	0.9
שווי קרקע למ״ר מבונה	14,000
מקדם צורת מגרש	0.95
השבחה	714,609
הקלה לתוספת קומת מרתף חניה וחניות (2-)	
מס׳ חניות בק. מרתף 2-	12
שווי מקום חניה מבונה בש״ח	20,000
ההשבחה	240,000
הקלה לביטול מרפסות שירות	
מצב קודם - רג/340/ג	3
מס׳ יח״ד מעל 80 מ״ר	21
סה״כ שטח מרפסות לביטול	63
מקדם השבחה	0.1
שווי למ״ר מבונה	14,000
מקדם צורת מגרש	0.95
ההשבחה	83,790
סה״כ השבחה להקלות	**1,038,399**

8.1.8. <u>תיקון 3א׳ לתמ״א 38:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין תוספת שטחים המבוקשים בהיתר הבנייה מעבר לזכויות המוקנות בהוראות תמ״א 38/2 ומעבר לשיעור של 121% המוקנות בתב״עות המאושרות בניכוי שטח מרפסת מרוצפת בקומת הקרקע. כ״כ, בשומתה הובא בחשבון היטל בשיעור של 25%.

להלן תחשיב סל זכויות הבניה בשומת המשיבה:

יתרת שטח מכח תיקון 3א׳ תמ״א 38		
תוספת 13 מ״ר/ליח״ד	13	117
תוספת 2.5 קומות מורחבות	271.49	678.725
סגירת קומת קרקע		241.1
סה״כ שטחי עיקרי פטור מתמ״א		1036.825
סה״כ שטח עיקרי מבוקש ללא מחסנים		1933.95
יתרת שטח לפי תב״ע ותיקון 3א׳ מעבר ל-2.5 קומות		**897.125**
תב״ע 121%	121%	765.93
יתרה לחיוב בהתאם לתיקון 3 א׳ מעבר ל 2.5 פטורות		**131.195**

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

השבחה לתיקון 3 א'	
שטח לחיוב מעבר לתמ"א ולתב"ע	131.195
הפחתת מרפסת מרוצפת 7.77 מ"ר לפי 0.3	5.439
שטח אקו' לחיוב	125.756
שווי למ"ר מבונה	14,000
מקדם צורת מגרש	0.95
ההשבחה	**1,672,555**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

8.2.1. <u>השבחה עפ"י עמ"נ 'קבוצת הירדן':</u>

בשומת המבקשת חושבה השבחה עפ"י ההפרש בין שווי מצב קודם כבנוי לעומת שווי מצב חדש בהתאם לבקשה להיתר בניה שבנדון וזאת, בהתבסס על החלטת ביהמ"ש בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה.

<u>לעניין המצב הקודם</u> - בשומת המבקשת הובאו בחשבון שטחים עיקריים ושטחי מחסנים (לפי מקדם 0.4) בהתאם להיתרי בנייה קודמים. בנוסף, הובאו בחשבון זכויות להקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 120 מ"ר/3 יח"ד לפי מקדם 1.25 המגלם את מרפסות הגג ומקדם בניה חדשה על הקיים של 0.9.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 14,000 ₪/למ"ר מבונה בהתאם לעמדת המשיבה וכן, שווי של 34,000 ₪/למ"ר בנוי ללא פוטנציאל לתמ"א 38 בהתבסס על עסקאות השוואה כדלקמן:

גו"ח	כתובת	תאריך	שנת בניה	קומה	חדרים	שטח	שווי מכירה	שווי למ"ר כולל מע"מ
6206/8	אבא הילל 37	22.08.22	1994	1	4	83	2,250,000	27,108
6207/877	זיסמן שלום 14	08.02.22	1996	28	2	63	2,400,000	38,095
6205/472	חרות 28	22.11.21	1996	2	5	95	3,000,000	31,579
6205/163	פני הגבעה 20	04.11.21	1995	2	2	47	1,980,000	42,128
6205/743	אבא הילל 50	12.08.21	1991	2	3	57	2,075,000	36,404
6207/695	ברוריה 4	09.09.21	1985	3	3	60	1,965,000	32,750
6207/554	ידע עם 14	20.01.22	1980	1	3	73	2,495,000	34,178
6206/48	רחובות הנהר 15	30.10.22	1985	2	3	54	1,600,000	29,630
ממוצע - שווי בנוי למ"ר כולל מע"מ								**33,984**

<u>לעניין המצב החדש</u> - בשומת המבקשת הובאו בחשבון שטחי הבניה העיקריים למגורים לפי חלוקה לקומות כאשר לקומת הקרקע הובא בחשבון מקדם שווי של 1.15 ומקדם קומת גג של 1.2. בנוסף, שטח עיקרי למחסנים דירתיים של 113.7 מ״ר לפי 0.9 ומרפסת גג בשטח של 103.8 מ״ר לפי 0.3.

בנוסף, הובאה בחשבון עלות הריסה בסכום של 299,640 ₪ עבור 748.45 מ״ר (400 ₪/למ״ר).

לעניין ערכי השווי שמאי המבקשת מאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>לעניין חלוקת ההשבחה בין התכניות השונות:</u>

הבינוי הקיים	
שטח קומה ברוטו במ״ר	245.70
חדר מדרגות בכל קומה במ״ר	12.00
קומה נטו ללא ח. מדרגות במ״ר	233.70
מחסנים בשטח 47.35 מ״ר במקדם 0.4	18.94
בנוי עיקרי בלבד	720.04
זכויות פטורות מתמ״א	
שטח קומה טיפוסית נטו במ״ר	233.70
הרחבה ל-3 דירות קיימות בקומה	39.00
קומה טיפוסית מורחבת	272.70
קומות פטורות 2.5	681.75
הרחבת 9 יח״ד קיימות	117.00
סגירת קומה מפולשת	241.10
סיכום זכויות תמ״א 38	1,039.85
זכויות תכנית גגות	
חדר יציאה לגג עד 40 מ״ר ליח״ד	120.00
סך שטחי סל הזכויות הפטור	**1,879.89**
שטח עיקרי בהתאם לבקשה	
סך השטח האקו׳ המבוקש ללא מחסנים	1,933.95
שטח מחסנים דירתיים	113.70
מקדם מחסנים דירתיים	0.90
סך השטח האקו׳ המבוקש כולל מחסנים	2,036.28
יתרת השטח לחיוב בהיטל השבחה במ״ר	**156.39**[1]

[1] מתוכם שטח של 102.33 מ״ר מהווים מחסנים דירתיים והיתרה מחוייבת לפי תיקון 3א׳ לתמ״א 38

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:

שווי מצב קודם עפ"י הבנוי בפועל			
סה"כ שטח עיקרי בנוי בפועל - החלטת ועדה			701.10
סה"כ שטח מחסנים 47.35 מ"ר - מקדם 0.4			18.94
שווי מ"ר בנוי ללא פוטנציאל תמ"א 38			34,000
אומדן הבנוי			24,481,360
תכנית גגות - 3 חדרי יציאה לגג - רג/21			120
מקדם חדרי יציאה לגג בהתחשב מרפסת גג			1.25
מקדם חדש על ישן			0.90
שווי מ"ר מבונה - תואם שומת ועדה			13,300
אומדן תוספת זכויות			1,795,500
סה"כ שווי מצב קודם			**26,276,860**
שווי מצב חדש עפ"י בקשה להיתר			
תיאור	**שטח עיקרי למגורים**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע	90.02	1.15	103.523
קומה 1	226.01	1	226.01
קומה 2	237.74	1	237.74
קומה 3	237.91	1	237.91
קומה 4	237.91	1	237.91
קומה 5	237.91	1	237.91
קומה 6	237.74	1	237.74
קומה 7	237.92	1	237.92
קומה 8	190.79	1.2	228.948
שטח מרפסת גג	103.8	0.3	31.14
מחסנים	113.7	0.9	102.33
סה"כ שטח אקו'			2,119.08
שווי מ"ר מבונה			13,300
שווי מצב חדש			28,183,777
בניכוי עלויות הריסה	400	748.45	-299,640
סה"כ שווי "נטו" מצב חדש			**27,884,137**
השבחה			
השבחה כוללת			**1,607,277**

חלוקת השבחה הכוללת	**שטח במ"ר**	**חלק יחסי לפי שטח**	**החלק היחסי מההשבחה**
שטח פטור עפ"י תמ"א 38 בשיעור שווה ערך 2.5 קומות + שטחים נוספים	1,039.85	87%	**1,397,150**
שטח פטור חלקי עפ"י תמ"א 38 - היטל 25%	54.06	5%	**72,635**
שטח ללא פטור בגין מחסנים דירתיים - תב"ע	102.33	9%	**137,491**
סה"כ השבחה בש"ח	1,196.24	100%	**1,607,277**

8.2.2. <u>חלופת השבחה נוספת לפי הלכת פמיני:</u>

8.2.2.1. <u>תכנית רג/340:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי שטח הבניין הקיים בפועל עולה על זכויות הבנייה שאושרו בתכנית ועל כן התכנית אינה משביחה את המקרקעין.

8.2.2.2. <u>תכנית רג/340/ג:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי שטח הבניין הקיים בפועל עולה על זכויות הבנייה שאושרו בתכנית ועל כן התכנית אינה משביחה את המקרקעין.

8.2.2.3. <u>תכנית רג/מק/340/ג/11:</u>

בשומת המבקשת חושבה השבחה בגין ההפרש שבין זכויות בשיעור של 121% בניכוי שטחי מדרגות של 48 מ״ר בהתאם לעמדת המשיבה לבין השטח הבנוי בהיתרי הבנייה של 701.1 מ״ר. כ״כ, הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.497 (12 שנים בשיעור 6%) וכן מקדם צורת מגרש של 0.95 עפ״י המשיבה.

הובא בחשבון בשומת המבקשת שווי של 1,100 $/מ״ר מבונה למועד הקובע, המהווים סך של 4,526.5 ₪ (שע״ח 4.115 ₪/1 $) בהתאם לעמדת המשיבה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה משומת המבקשת:</u>

מהות	שטח
זכויות בניה מצב חדש - 121%	717.93
שטח בנוי בפועל	701.10
יתרת שטח לחיוב	16.83
שווי מ״ר מבונה	4,526.50
מקדם צורת מגרש	0.95
השבחה גולמית	72,372
מקדם דחיה	0.497
השבחה בש״ח	**35,967**

8.2.2.4. <u>תכנית רג/מק/340/ג/19:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי מהות ההשבחה הינה תוספת 48 מ״ר עיקרי ע״ח חדר מדרגות. כ״כ, שמאי המבקשת מאמץ את תחשיב ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה למעט מקדם הדחייה בשיעור של 52.6% (משקף דחיה של 11 שנים בשיעור 6%).

להלן תחשיב ההשבחה משומת המבקשת:

מהות	שטח
יתרת זכויות לחיוב - סע' 12.7.10	48
שווי מ"ר מבונה	5,300
מקדם צורת מגרש	0.95
השבחה גולמית	241,680
מקדם דחייה	0.526
השבחה	**127,124**

8.2.2.5. <u>תכנית רג/340/ג/15:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי שטח המחסנים לחיוב צריך להיות 6.65 מ"ר (54 מ"ר – 47.35 מ"ר) ולא 13.34 מ"ר כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

לשיטת המבקשת הובא בחשבון מקדם מחסן לפי 0.4 בשני מצבי התכנון וכן מקדם דחייה של 0.526 (משקף דחיה של 11 שנים בשיעור 6%).

הובא בחשבון בשומת המבקשת שווי של 5,300 ₪/למ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה משומת המבקשת:

מהות	שטח
יתרת שטח מחסנים בר חיוב - סע' 12.8.4	6.65
מקדם מחסן	0.4
שווי מ"ר מבונה	5,300
מקדם צורת מגרש	0.95
השבחה גולמית	13,393
מקדם דחייה	0.526
השבחה	**7,045**

8.2.3. <u>הקלות:</u>

<u>לעניין הקלה לביטול מרפסות שירות</u>:

לטענת שמאי המבקשת נוכח חישוב ההשבחה בין שני מצבי התכנון המתבסס על פס"ד ירדן אין מקום לחשב השבחה נפרדת עבור הקלה זו. לחילופין, בשומת המבקשת הובא בחשבון כי הקלה שכזו אינה משביחה את המקרקעין וזאת, לאור העובדה ששטחה של מרפסת שירות כלולה בשטח דירתי ומשמשת כשטח עיקרי בפועל עבור השימוש היומיומי של הדיירים וכי אף במצב החדש עדיין נדרש מקום בדירה לאותם שימושים. בנוסף, בבחינת מחיר עסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון אין שום שוני בין שטח המוגדר כמרפסת שירות אשר מהווה שטח פלדלת וכי קיימת האפשרות לקונה הסביר לבצע שינויים פנימיים אשר אינם מצריכים היתר בנייה ולכן, לא נוצרת עלייה בערך המקרקעין.

לצורך חיזוק עמדתו הפנה שמאי המבקשת להחלטות שמאים מכריעים הבאים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
עומר סרחאן	6145/579	השר משה 24 ר"ג
גבע בלטר	6205/500-501	חרות 19-17 ר"ג
יצחק ברמן	6203/203	רוקח 116- סמדר 17 ר"ג
ארז כהן	6217/194	מודיליאני 17 ת"א
מרדכי דדון	6959/43	יחזקאל 20 ת"א
גבע בלטר	6213/942	רמז 23 ת"א

בנוסף, הפנה לשומות וועדה שבמסגרתן למרות פרסום הקלה, לא נדרש לשלם היטל השבחה כדלקמן:

כתובת	גו"ח
יואב 14	6206/66
יואב 30	6206/34
יואב 28	6206/73
תרע"ד 10	6128/131
רות 11	6207/1013

מעבר לכך, מפנה לפרויקט ברחוב רות 13 בו בוטלו מרפסות השירות ללא פרסום הקלה ולא נדרשה דרישת תשלום להיטל השבחה.

לחילופי חילופין, ככל ועמדתו לא תתקבל סבור שמאי המבקשת כי יש לחייב רק בגין ביטול מרפסות שירות בדירות הקטנות לפי מקדם של 0.05 בהתאם החלטת שמאי המכריע מר סרחאן בגו"ח 6158/900 רח' חיבת ציון 24 ר"ג.

<u>לעניין ההקלה בגין תוספת קומת מרתף לחניה</u>:

לשיטת המבקשת אין מדובר בהקלה, שכן מדובר בקומה תחתונה נוספת המותרת לפי תכנית רג/340/ג/2/3 משנת 2008 ו/או כתוספת המותרת מכח תמ"א 38 כפתרון חניה שאושר במגרש. לשיטתו, יש לראותה כחלק מהוראות התכנית החלה על הנכס, ללא סטיה ניכרת. לשיטת שמאי המבקשת פרסום ו/או הקלה לכשעצמם אין בהם כדי להוות ולהקנות מקור זכויות לשטח קומת מרתף שניה, אלא שמקור הזכויות הינה בהתאם לאחת מהחלופות הנ"ל.

עוד נטען בשומת המבקשת, כי לא קיימת השבחה בגין רכיב זה שכן עלות מקום חניה במרתף עולה על שוויו, דהיינו שווי הקרקע לחניה שלילי בהתאם למפורט כדלהלן:

<u>שווי מקום חניה</u>: 175,000 ₪. בניכוי מע"מ (17%) ויזמות (20%) מתקבל שווי של 125,000 ₪ במעוגל.

<u>עלות הקמת מקום חניה</u>: 22 חניות / 996.03 מ"ר חניה: 45.27 מ"ר/מ"ח.

45.27 מ"ר/מ"ח * 3,000 ₪ = 135,810 ₪.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון בשומת המבקשת כי לא חלה השבחה בגין ההקלה לתוספת קומת מרתף חניה. לצורך חיזוק עמדתו הפנה לשומות מכריעות.

8.2.3.1. <u>תיקון 3א' לתמ"א 38:</u>

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה עבור יתרת השטחים המבוקשים בבקשה להיתר בנייה מעבר למאושר בתב"עות מאושרות. לשיטתו, מדובר בשטח דירתי של 8.17 מ"ר ומחסנים בשטח של 59.7 מ"ר לפי מקדם 0.9.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:</u>

חישוב לתמ"א 38 תיקון 3 א'	
יתרת שטח למחסנים - 17.08.22	59.7
מקדם מחסן	0.9
שווי מ"ר מבונה	14,000
מקדם צורת מגרש	0.95
השבחה בש"ח	**714,609**
יתרת שטח לחיוב	8.17
מקדם צורת מגרש	0.95
השבחה בש"ח	**108,661**
סה"כ השבחה בש"ח	**823,270**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

8.3.1. <u>לעניין חישוב סל הזכויות:</u>

לטענת שמאי המשיבה סל הזכויות בחלקה שבנדון מופיע בהחלטת ועדה בעת הוצאת היתר הבנייה ולכן, אין מקום לטענה בעניין זה. לחיזוק עמדתו הפנה לשומות מכריעות ולהחלטות ועדת ערר מס' ב'/13091/0921 + ב'/13026/0421.

8.3.2. <u>לעניין פס"ד "קבוצת הירדן":</u>

לטענת שמאי המשיבה, התחשיב שנערך בשומת המבקשת עומד בסתירה להוראות החוק ולהלכת פמיני. כ"כ, פס"ד "קבוצת ירדן" (להלן פס"ד ירדן) עסק בהשבחה בגין תכנית אחת בלבד ולא מספר תוכניות כמו במקרה הנדון. בנוסף, השומות המכריעות שהוצגו בשומת המבקשת מתייחסות אף הן לתכנית אחת דהיינו לתכנית הרובעים ולכן, חושבה ההשבחה בגינם לפי פס"ד הירדן.

לעניין שווי מ"ר בנוי במצב הקודם – לטענת המשיבה, שווי של 34,000 ₪/למ"ר בנוי לדירות ישנות הינו גבוה ומשקף פוטנציאל להתחדשות עירונית וזאת, לאור העובדה שדירות חדשות נמכרות ב-36,000 ₪/למ"ר.

8.3.3. <u>לעניין זכויות חדרי יציאה לגג:</u>

לטענת שמאי המשיבה, חדרי היציאה לגג לא חויבו בהיטל השבחה ולכן, אין להביאן בחשבון במצב הקודם כפי שעשה שמאי המבקשת.

בנוסף, מפנה המשיבה לסעיף 19 (ב) (10) לתוספת השלישית בו נקבע פטור עבור חדרי מגורים הצמודים לדירה שתתווסף לפי תכנית האמורות בסעיפים א-ב ואילו בבקשה שבנדון מדובר על דירות פנטהאוז. לחיזוק עמדתו הפנה לשומת השמאי סרחאן בגו"ח 6158/900.

8.3.4. <u>לעניין תכנית רג/340/ג/11:</u>

לטענת המשיבה, שטח הדירות בבניין הקיים כולל מרפסות מקורות וללא מדרגות הינו 697.47 מ"ר ולא כנטען בשומת המבקשת.

8.3.5. <u>לענייו תכנית רג/מק/340/ג/19:</u>

בשומת המבקשת נקבעה דחייה של 12 שנים לשנת 2001 ודחיה של 11 שנים לשלהי שנת 2005. בתגובה לכך, טוען שמאי המשיבה כי הדחיות שנקבעו אינן היגיוניות הואיל ובפעול, חלפו בין התכניות 5 שנים לא ייתכן הפחתת דחייה של שנה אחת.

8.3.6. <u>לענייו תכנית רג/340/ג/15:</u>

לטענת המשיבה, שווי מחסן דירתי המהווה חלק בלתי נפרד מהדירה ראוי שיובא במקדם 0.9 ולא 0.4. לעניין הדחייה, מפנה לסעיף 8.3.5 דלעיל.

8.3.7. <u>לעניין הקלה לתוספת מחסנים:</u>

לטענת שמאי המשיבה, בשומת המבקשת הובא מקדם 0.9 למחסנים דירתיים כאשר בתכנית רג/340/ג/15 הובא מקדם 0.4. כלומר, אין אחידות בשומתו. כ"כ, הפנה שמאי המשיבה לערר רג/85208/16 בו נקבע כי המחסנים הדירתיים שאושרו במסגרת תמ"א 38 יחויבו למועד אישור הבקשה.

8.3.8. <u>לעניין הקלה לביטול מרפסות שירות:</u>

לטענת שמאי המשיבה, אילוץ התכנוני שהוסר מהווה השבחה ומפנה להחלטות שמאים מכריעים אשר צידדו בעמדתו ואף קבעו מקדם השבחה גבוה יותר.

8.3.9. <u>לענייו הקלה לתוספת קומת מרתף לחניה:</u>

לטענת המבקשת, ניתן לאפשר תוספת קומת מרתף מכח התמ"א. בתגובה לכך, טוען שמאי המשיבה כי אין לדון בנושא בערכאה הנוכחית אלא מול הוועדה בהליך הוצאת ההיתר. עוד נטען כי, מבחן ההשבחה

אינו תחשיב בין שווי מקום חניה לעלות הקמתה אלא, תרומת מקום חניה לשווי הדירה לעומת דירה ללא פתרון חניה או פתרון חניה נחות.

לחיזוק עמדתה הפנתה המשיבה להחלטות ועדת ערר מס' רג/85146/16 ו-רג/8059/0218 וכן לשומות מכריעות רבות אשר קבעו כי יש השבחה.

8.3.10. <u>לענייו תיקון 3א' לתמ"א 38:</u>

לטענת שמאי המשיבה חישוב יתרת סל הזכויות מעבר לפטור מכח תמ"א 38 ומעבר לזכויות מכח תב"ע מצורף להחלטת הוועדה בה נקבע שטח של 131.195 מ"ר לחיוב. לשיטת המשיבה הובאה הפחתת שטח עיקרי המשמש למרפסת מרוצפת המבוקשת בבקשה להיתר ולכן, יש לחייב עבור יתרת שטח של 125.75 מ"ר בלבד.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	מימוש	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
רג/340	11.01.1980	נוכחי	אין השבחה	אין השבחה
רג/340/ג	29.08.1980	נוכחי	אין השבחה	אין השבחה
רג/מק/340/ג/11	19.02.2001	מלא	43,604	מחויב בתיקון 3א
		נוכחי	38,790	35,967
רג/מק/340/ג/19	12.12.2005	מלא	160,693	מחויב בתיקון 3א
		נוכחי/ חלופה	142,952	127,124
רג/340/ג/15	03.03.2006	מלא	68,425	137,491
		נוכחי/ חלופה	60,871	7,045 לחילופין אין השבחה
הקלות	17.08.2022	נוכחי	1,038,399	אין השבחה
				השבחה אין
תיקון 3א' לתמ"א 38	17.08.2022	נוכחי	1,672,555	72,635
		חלופה		823,270

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(א).
4. מיקום הנכס ברחוב רחובות הנהר 14, שכונת החרוזים, רמת גן.
5. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה עקב אישור התכניות וההקלות הם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. המצב המשפטי.
3. המצב התכנוני.
4. ערכי שווי במועדים הקובעים.
5. העדר השבחה בגין תכניות רג/340 ו- רג/340/ג'.
6. שטח המגרש הנדון לצורך חישוב הזכויות.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1 <u>אופן חישוב ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין כל אחת מהתוכניות בשיטת המדרגות בהתאם להלכת פמיני. לשיטתה, יש להביא בחשבון דחייה במימוש עד תום חייו הכלכליים של הנכס בכל אחד מהמועדים הקובעים.

בשומת המבקשת חושבה השבחה עפ"י עמ"נ "קבוצת ירדן" בין שווי הבניין הקיים וזכויות הבנייה במצב הקודם לבין שווי השטחים המוצעים בבקשה להיתר שבנדון, תוך ביצוע חלוקת ההשבחה בין השטחים להן מיוחס הפטור מכח תמ"א לבין השטחים המוצעים מכח תב"ע. לחילופין, חושבה השבחה בהתאם לעמדת המשיבה עפ"י הלכת פמיני בשיטת המדרגות.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לסעיף 4(7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע בין היתר כי: "**השומה תיערך ליום תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי".

בהתאם לכך, יש לבחון את ההשבחה נכון ליום תחילתה של כל תכנית ותכנית, דהיינו 15 יום לאחר מועד אישורן ובהתחשב במבנה הקיים על החלקה ובזכויות הבניה החלות עליה. עוד יוער, כי יש לבחון את ההשבחה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון וזאת, בהתאם לרוח החוק והפסיקה.

בעניין זה יצויין כי ב: ***<u>ערר (ירושלים) 98/11</u> רון אלה ואח' נ. הועדה המקומית ירושלים*** נקבע בין היתר כדלקמן:

"מושכלות היסוד של היטל ההשבחה הינם כי היטל זה מוטל על הפער בין שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני....ההלכה כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני עולה באופן מפורש הן מלשון החוק המגדירה את ההשבחה כ- "עליית שוויים של מקרקעין עקב (ד.ש.א.כ) *... והן מהפסיקה הענפה בנושא."*

כמו כן, ב'רע"א ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים' לפיו:
*"כפי שכבר הובהר, שומת המקרקעין תערך בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חופשי (סעיף 4(7) לתוספת השלישית). בהתאם, **מלאכת הערכת השווי תיעשה לפי מבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה המשקפת את ערכם האובייקטיבי באותה עת**, תוך הוצאת ציפיות השוק שנוצרו כתוצאה מהליכי התכנון משומת המקרקעין במצב קודם (ענין פמיני, בעמ' 401, ענין רון, פסקה 20; ראו גם נמדר בעמ' 256). כמו כן בעת שומת "המצב החדש" לצורך חישוב ההשבחה תובא בחשבון רק "השבחת תכנון" הנובעת במישרין מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין ואין להתייחס אליה לעליה בשווי המקרקעין שנבעה מגורמים שאינם הפעולה התכנונית המשביחה (דנ"א בית הכרם, בעמ' 78)".*

עפ"י האמור לעיל, ההשבחה תיבחן באמצעות הפרש השווי בין שני מצבי התכנון לכל תכנית ותכנית בשיטת המדרגות.

יחד עם זאת, לעניין אופן חישוב ההשבחה, נטען ע"י המבקשת כי יש לבחון את ההשבחה לאור ההחלטה האחרונה בעניין **עמ"נ מס' 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** מיום 21/06/2023. לעניין זה, אקדים ואומר, לא קיבלתי את עמדת המבקשת וזאת כמפורט להלן.

ההחלטה דנה בערעור על החלטת ועדת הערר ביחס לנכסים בעיר הרצליה. בהחלטה נקבע במפורש כי: *"הערעור שלפניי עוסק בסוגיה אחת ויחידה, **אופן חישוב היטל ההשבחה בגין הקומה הנוספת, אשר אושרה מכוח תכנית הר/2213, ואשר אין מחלוקת כי היא אינה כלולה בפטור שניתן לזכויות שמומשו מכוח תמ"א 38**. אציין כי זו הייתה גם נקודת המחלוקת העיקרית לפני השמאי המכריע ובפני ועדת הערר"*. (הדגש אינו במקור).

המשמעות היא, שמדובר בפסיקה עדכנית שדנה באופן ספציפי באופן חישוב ההשבחה ביחס לשיעור ההשבחה בין הזכויות הפטורות מכוח תמ"א לעומת הזכויות החייבות בתשלום היטל השבחה אשר נובעות מכוח תכנית אחת המאפשרת תוספת קומה מכוח סעיף 23 לתמ"א.

אלא שבמקרה הנדון, אין כלל תכנית מכוח סעיף 23 המחוייבת בהיטל השבחה. מדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38, תיקון 3/א ומכוח תכניות נושאיות שקדמו לאישור התמ"א. במקרה כזה, אין רלוונטיות ואין צורך בהפרדה בין הזכויות הפטורות לחייבות. ההפרדה היחידה הינה ביחס לזכויות הפטורות מכוח תמ"א לעומת, זכויות מכוח תיקון 3/א המחוייבות בהיטל מופחת או מכוח תכניות ישנות יותר. סוגיה כזו לא נדונה בעמ"נ 'קבוצת הירדן'.

הסוגיה שנדונה בפני כב' השופט הס הינה בשל הצורך לחייב בשיעור הראוי בלבד ומנגד להעניק פטור רק לאותן הזכויות הפטורות בלבד. בעתירה נדונו זכויות פטורות לעומת זכויות שאינן פטורות מכוח תכנית הר/2213 שהינה תכנית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א. כל זה, אינו רלוונטי למקרה הנדון כאן.

בנוסף,

בעמ"נ מספר 18007-01-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' שוני ואח' מיום 23/05/2024 נקבע כי: *"**אין פטור בגין הזכויות המנוצלות מכוח התכנון הקיים**, כלומר יש לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות שניצלו המשיבים מכח תכנית 1862 ומכוח תכנית ג'1"*.

לאור כל האמור לעיל, הרי שבשומה זו תיבחן ההשבחה בשיטת המדרגות בהתאם להלכת פמיני ולא בהתאם לאמור בעמ"נ בעניין 'קבוצת הירדן'.

10.2. <u>תכנית רג/340/ג:</u>

10.2.1. <u>בחינת ההשבחה:</u>

בעמדות הצדדים הובא בחשבון כי התכנית אינה משביחה את המקרקעין במקרה הנדון.

<u>הכרעה</u>:

למרות הסכמת הצדדים בחנתי את ההשבחה בגין אישור תכנית זו וזאת, באמצעות בחינת סך שטחי הבנייה הקיימים בהיתר לעומת סך זכויות בנייה מכח התכנית.

<u>לעניין זכויות בניה - מצב חדש</u>:

<u>שטח עיקרי</u> – עפ"י הוראות התכנית, הותרה הקמת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשיעור של 105% משטח המגרש (633 מ"ר).

בהתאם לסעיף 6 להוראות התכנית נקבע כי: *"לצורך קביעת שטח הבניה המותר, **אין לקחת בחשבון שטחים של: עליות וחדרי יציאה לגג שאושרו עפ"י ס' 8 ד'. אותו שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת** ועוד בכלל...."*. (הדגש אינו במקור).

יצויין, זכויות הבניה הינן 105% כולל מרפסות. יחד עם זאת, לא ידוע היקף שטחי המרפסות. במקרה הנדון, קיים היתר בניה לבניין ולפיו אושרה בנייתן של מרפסות מקורות בשטח של כ – 160 מ"ר המהווים 22% בניה. שטח המגרש 633 מ"ר ולכן, מתקבלים בסה"כ 628.65 מ"ר (לאחר ניכוי חדרי מדרגות בקומות בשטח של 36 מ"ר – 12 מ"ר בשלוש קומות וללא קומת העמודים המהווה ש"ש).

בהתאם לשיעור שטחי המרפסות עפ"י היתר הבניה הקיים כמפורט לעיל (22%), הובאו בחשבון במצב החדש מרפסות בשיעור דומה. ולכן, במצב החדש הובאו בחשבון בשומה זו 490 מ"ר שטח עיקרי וכן, מרפסות מקורות בשטח של כ-138 מ"ר.

<u>חדרי יציאה לגג</u> – בהתאם לסעיף 8 ד' להוראות התכנית, נקבעו זכויות לעליות וחדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר/ליח"ד הכוללים, מהלך המדרגות פנימי. בשומה זו הובא בחשבון מהלך מדרגות פנימי בשטח של 5 מ"ר/ליח"ד וזאת, בהתאם לתכנית גגות רג/340/ג/21 כמפורט בסעיף 7.2.13 דלעיל.

בהתאם להיתר בניה מס' 7426 הוקמו במבנה 3 יח"ד/קומה בשטח דירתי של כ-241 מ"ר. בהתאמה לכך, הובאו בחשבון זכויות להקמת 3 חדרי יציאה לגג במצב החדש בשטח של 12 מ"ר/ליח"ד הכולל את המדרגות בשטח של 5 מ"ר. בסה"כ מתקבלים 21 מ"ר עבור 3 חדרי גג + מרפסת גג בשטח של 205[2] מ"ר.

לסיכום, במצב החדש הובאו בחשבון כ - 490 מ"ר שטח עיקרי, מרפסות מקורות בשטח של כ-138 מ"ר, חדרי גג בשטח של 21 מ"ר (ללא היטל מדרגות), מרפסת גג בשטח של כ - 205 מ"ר. בסה"כ מתקבלים במצב החדש 681.36 מ"ר אקו'.

[2] קומה בשטח של 241 מ"ר פלדלת – חדרי יציאה לגג בשטח של 36 מ"ר = מרפסת גג בשטח של 205 מ"ר.

<u>לעניין זכויות הבניה - מצב קודם</u>:

עפ"י היתר בנייה מס' 7426 מתאריך 26.02.1964, הוקם בחלקה שבנדון מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 9 יח"ד בשטח עיקרי של 187.55 מ"ר/לקומה + מרפסות מקורות בשטח של 53.36 מ"ר/לקומה (240.91 מ"ר/לקומה). בסה"כ, מתקבלים 562.65 מ"ר עיקרי וכן, 160.08 מ"ר מרפסות מקורות. משקף 690.714 מ"ר אקו' במצב הקודם. לעניין מקדמי השווי, מפנה לסעיף 10.2.2 דלהלן.

עפ"י האמור לעיל, מתקבל שבמצב הקודם בנויים שטחי בניה מעבר למותר במצב החדש. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה, התכנית אינה משביחה וזאת, למרות תוספת שטחי חדרי היציאה לגג במצב החדש.

10.2.2. <u>לעניין מקדמי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 0.5 למרפסות מקורות לעומת מקדם שווי 1 בשומת המבקשת. בנוסף, הובא בחשבון בשומות הצדדים מקדם צורת מגרש של 0.95.

<u>הכרעה</u>:

<u>מרפסת גג</u> – כאמור לעיל, בשומות הצדדים לא חושבה השבחה בגין חדרי יציאה לגג.

לצורך קביעת שווי למרפסת הגג עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם שווי מרפסת גג
רינת וויס רביב	6921/32	תל אביב	0.25
שושי שרביט שפירא	6108/89	תל אביב	0.30
אמנון ניזרי	3930/320	רמב"ם 54 ראשל"צ	0.25
גבע בלטר	3930/106	האבות 11 ראשל"צ	0.3
ב.קציר	3932/171	איתמר בן אב"י 4 ראשל"צ	0.3
מנחם מלכונא	3930/44,560	רמב"ם 31-27 ראשל"צ	0.3
אבישי זיו	3939/157-158	פיק"א 16 ראשל"צ	0.2
אריה אריאל	3937/155	לבונטין 33 ראשל"צ	0.25
ערן ירקוני	8273/2-80	הרב יהודה מימון נתניה	0.35
ערן ירקוני	8273/245	עובדיה מברטנורא 16 נתניה	0.25

עפ"י השומות הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם שווי למרפסות גג בגבולות של 0.3. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי למרפסות גג לפי 0.3. יוער, מקדם זהה נקבע גם בשומות שנערכו ע"י החת"מ.

<u>מקדם בינוי חדש על בניין קיים עבור חדרי יציאה לגג:</u>

לעניין מקדם בינוי חדש לצד ישן עיינתי בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גוש	חלקה	ישוב	כתובת	מקדם
אבישי זיו	08/08/2019	7091	118	תל אביב-יפו	פינסקר 53	0.90
מוטי דיאמנט	18/07/2019	6936	56	תל אביב-יפו	אחד העם 100	0.90
עומר סרחאן	19/03/2019	6959	59	תל אביב-יפו	סוקולוב 81	0.90
גבע בלטר	06/12/2016	5869	49	מודיעין-מכבים רעות	נופך 20	0.90
גבע בלטר	16/04/2018	7103	10	תל אביב-יפו	יהודה הלוי 64	0.80

עפ"י השומות הנ"ל, מתקבל בממוצע מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על קיים של 0.9. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם הפחתה לפי 0.9 עבור חדרי היציאה לגג. יוער, מקדם זהה נקבע בהחלטות הח"מ.

<u>מרפסות מקורות:</u>

לצורך קביעת מקדם שווי למרפסות מקורות עיינתי בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מקדם מרפסת סגורה
אבישי זיו	המניין הראשון 2	3842/16,19	0.7
שושי שרביט שפירא	סוקולוב 11	3637/52	0.8
רמה מאור	רות 11 ר"ג	6207/28	0.7
מוטי דיאמנט	אביגיל 14, ר"ג	6207/19	0.8
גיל הרצברג	איתמר 7	6206/53	0.7
נורית גרבי	יואב 18	6206/68	0.8
ארז כהן	איתמר 4	6206/145	0.9
בצלאל קציר	רחובות הנהר 9	6206/83	0.7
דנה שיחור	אסף 29	6206/62	0.85

עפ"י השומות הנ"ל מתקבל מקדם שווי בגבולות של 0.7-0.9. בשומה זו הובא בחשבון מקדם מרפסות מקורות של 0.80 וזאת, על הצד הזהיר ובהתאם להחלטות קודמות שנערכו ע"י הח"מ.

<u>מקדם צורת מגרש:</u>

לנכס הנדון צורת מגרש שאינה רגלורית מעין משושה. לצורך קביעת מקדם צורת מגרש ראוי עיינתי <u>בשומות מכריעות כדלקמן</u>:

שמאי מכריע	גו"ח	עיר	מקדם הפחתה לצורת המגרש	צורת המגרש
דוד טיגרמן	3925/225	ראשון לציון	0.97	מקבילית
שמואל רוזנברג	30790/1	ירושלים	0.9	משולש צר
יעקב פז	3928/71	ראשון לציון	0.9	טרפז
שלומי יפה	6494/433	קרית אונו	0.9	טרפז
אבישי זיו	6637/850	תל אביב-יפו	0.925	טרפז

עפ"י השומות הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם הפחתה לצורת מגרש של 0.92. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם הפחתה לצורת המגרש של 0.95 בכל התוכניות המשביחות.

10.3. <u>תכנית רג/340/ג/1:</u>

10.3.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומות הצדדים לא חושבה השבחה בגין תכנית רג/340/ג/1.

<u>הכרעה:</u>

תכנית רג/340/ג/1 מהווה תכנית גגות שמטרתה, הרחבת חדרי יציאה לגג בלבד. התכנית אינה משנה את זכויות הבנייה בקומות הטיפוסיות במבנה. לאור זאת, מתאפשר השימוש בשיטת 'דלתא' לחישוב ההשבחה במקרה הנדון.

במצב הקודם, הותרו חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר/ליח"ד כולל מהלך מדרגות פנימי כאמור בסעיף 10.2 דלעיל. לעומת זאת, במצב החדש, הרחיבה התכנית את חדרי הגג עד לשטח של 23 מ"ר/ליח"ד (כולל מהלך מדרגות פנימי). דהיינו, התכנית מאפשרת תוספת בשטח של 11 מ"ר/ליח"ד בקיזוז מרפסת גג בשטח זהה.

לעניין זה יצויין כי, בהתאם לערר מס' **חל/81154/1221 הוועדה המקומית לתכנ"ב חולון נ' י.ע.ז יזמות ובניה התחדשות עירונית בע"מ** מיום 6/6/24 נקבע כי בעת מימוש בדרך של הריסה ובניה מחדש מכח תיקון 3 לתמ"א, יש לבחון את ההשבחה הנובעת מתוספת חדרי היציאה לגג.

לעניין זה, ראו המפורט בהרחבה בסעיף 10.9.2 דלהלן.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין תוספת בשטח של 23.1 מ"ר אקו' לאור תוספת 3 חדרי גג בשטח של 11 מ"ר כ"א, בניכוי מרפסות בשטח זהה לפי מקדם 0.3 בגין הפסד מרפסת גג.

בנוסף, הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן של 0.9 וכן, מקדם צורת מגרש לפי 0.95.

10.3.2. <u>לעניי ערכי השווי:</u>

כאמור לעיל, בשומות הצדדים לא חושבה השבחה בגין תכנית זו. לצורך קביעת השווי עיינתי במספר נתונים כדלקמן:

- בחוברת 'מקרקעין וערכם' נכון לדצמבר 1984 נקבע כי השווי במיקום בינוני ברמת גן הינו בגבולות של 6,000-7,000 $ לחדר. משקף שווי בגבולות של 240-280 $/מ"ר מבונה (לפי 25 מ"ר/לחדר) ובהתאם לשער החליפין (0.9079) מתקבל שווי בגבולות של 218-254 ₪/למ"ר מבונה.
- עפ"י סקירת שוק המקרקעין בחוברת מקרקעין וערכם, יוני 1985, קיימת מגמת יציבות מדצמבר 1984 ועד יוני 1985, השוק ממשיך להיות בקיפאון.

• <u>שומות מכריעות</u> - נכסים ביעוד למגורים ב'1:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה בש"ח	שווי מ"ר מבונה ב- $
נדם	6157/39	יד שלום 10	241	265
ניזרי	6157/692	אלרואי 35	218	240
פרימו	6157/684	רוחמה 36	250	275
זיו	6157/652	המלך יוסף 52	236	260
עאטף	6157/698	אלרואי 53	218	240

עפ"י השומות הנ"ל, מתקבל שווי ממוצע של כ- 230 ₪/למ"ר מבונה (256 $/למ"ר מבונה).

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 230 ₪/למ"ר מבונה. יוער, שווי זהה נקבע אף בשומות שנערכו ע"י החת"מ.

10.4. <u>תכנית רג/מק/340/ג/11:</u>

10.4.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מהקניית תוספת זכויות בניה בשיעור של 16% (6% לשיפור הדיור, 5% עבור התקנת מעלית ו- 2.5% עבור כל קומה נוספת) ובסה"כ 121% בניכוי ח"מ בשטח של 48 מ"ר במצב החדש וזאת, לעומת 697.47 מ"ר שטח בנוי במצב הקודם.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בהתאם להחלטה בעניין 'קבוצת הירדן'. לחילופין, חושבה ההשבחה בין זכויות בשיעור של 121% שהוקנו במצב החדש לעומת, 701.10 מ"ר הבנויים במצב הקודם.

<u>הכרעה:</u>

שטח המגרש לצורך חישוב הזכויות הינו 633 מ"ר.

<u>מצב חדש</u> - התכנית מאפשרת מיצוי של כל ההקלות בתוספת זכויות בניה קיימות ע"י תוספת בניה בשיעור של 6% בגין שיפור תכנון, תוספת 5% בגין התקנת מעלית וכן, תוספת בשיעור של 2.5% בגין כל קומה נוספת ועד שתי קומות, ובסה"כ תוספת בשיעור של 16%. לאור זאת, מתקבלים 765.93 מ"ר (121%) המשקפים 717.93 מ"ר עיקרי בתוספת חדרי מדרגות בשטח של 48 מ"ר במצב החדש.

<u>מצב קודם</u> - בתכנית רג/340/ג' נקבעו זכויות בנייה בשיעור של 35% לקומה * 3 קומות, ובסה"כ 105% בניה (בחלופת הקמת מבנה מעל קומת עמודים מפולשת) מהווים שטח של 664.65 מ"ר בלבד.

לעומת זאת, בהתאם להיתר בנייה מס' 7426 מתאריך 26.02.1964, אושרה הקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 9 יח"ד, בשטח עיקרי של 187.55 מ"ר/לקומה + מרפסות מקורות בשטח של 53.36 מ"ר/לקומה. בסה"כ מתקבלים 562.65 מ"ר עיקרי ו - 160.08 מ"ר מרפסות מקורות (לפי 0.8). לכן, מתקבל שטח של 690.714 מ"ר אקו' העולים על המותר לפי תב"ע רג/340/ג'.

לסיכום, במצב החדש הובאו בחשבון שטח של 717.93 מ"ר אקו' לעומת, שטח של 690.714 מ"ר אקו' במצב הקודם, כמפורט בסעיף 10.2.1 דלעיל.

לעניין טענת המשיבה לגבי השטח הבנוי בפועל יצויין כי, בפרוטוקול שלושת ישיבות הוועדה מס׳ 2023001,2022023,2022016 לא צויין שטח הבניין הבנוי בפועל כנטען על ידו. במסמכי הועדה אין קביעה לעניין השטח הבנוי. לאור זאת, לא קיבלתי את עמדת המשיבה לעניין השטח הבנוי בפועל כנטען על ידו.

<u>לעניין זכויות הבנייה על הגג</u> - מטרת תכנית רג/מק/340/ג/11 הינה: *״מתן אפשרות לבנית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג,* ***ללא שינוי בזכויות הבנייה הקיימות עפ״י התכנית הראשית רג/340/ג על כל תיקוניה*** *כולל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו״.*

בנוסף, בסעיף 9 ג׳ נקבע כי: *״****שטח דירה על הגג לא יקטן מ-75 מ״ר*** *שטחים עיקריים. השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג״.*

עפ״י התכנית, הותרה הקמתן של דירות גג נוספות בשטח שלא יקטן מ - 75 מ״ר. אולם, במקרה הנדון הותרה במצב הקודם הותרה הקמת חדרי גג בשטח כולל של 69 מ״ר (בינוי של 3 חדרי גג בשטח של 23 מ״ר כ״א). התכנית כאמור לעיל, אינה מוסיפה זכויות בניה בגג ולכן, בשל זכויות הבניה ובשל שטחי חדרי היציאה לגג במצב הקודם הרי שלא ניתן לממש תוספת יח״ד בגג ע״ח 3 חדרי היציאה שבבעלות 3 בעלי הדירות בקומה שמתחת לגג.

לאור כל האמור, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה ההשבחה תחושב כהפרש שווי שטחי הבניה בין שני מצבי התכנון ללא שינוי בזכויות הבניה בגג.

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו 717.93 מ״ר עיקרי במצב החדש לעומת, 562.65 מ״ר עיקרי, מרפסות מקורות בשטח של 160.08 מ״ר (חושבו לפי מקדם 0.80) ובסה״כ 690.714 מ״ר אקו׳ במצב הקודם.

לעניין מקדמי השווי – קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין מקדם 1 לשטח העיקרי. יחד עם זאת, בשומה זו בוצעה הבחנה בין שטח עיקרי לשטחי המרפסות המקורות. יצויין כי, המרפסות המקורות במבנה הנדון מתוחמות בשלושה קירות ומהוות חלק בלתי נפרד מהשטח הדירתי ולכן, חושבו לפי מקדם שווי של 0.8, כמפורט בסעיף 10.2.2 דלעיל.

10.4.2. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,100 $/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות. שמאי המבקשת, מאמץ את השווי כפי שנקבע בשומת המשיבה וזאת, בחלופת ההשבחה.

<u>הכרעה</u>: למרות הסכמת הצדדים, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה בש״ח
דנה שיחור	6207/30	חביבה רייך 14	4,500
מוטי דיאמנט	6207/19	אביגיל 14, ר״ג	4,526
נורית ג׳רבי	6207/414	רחובות הנהר 4	4,525
יעקב פז	6207/478	אביגיל 12, ר״ג	4,525
רמה מאור	6207/28	רות 11 ר״ג	4,527
דנה שיחור	6206/62	אסף 29	4,500
גיל הרצברג	6206/53	אסף 12	4,798
עאלם עאטף	6206/33	אסף 34	4,498

עפ"י השומות הנ"ל, מתקבל שווי ממוצע של 4,550 ₪/למ"ר מבונה. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 4,526 ₪/מ"ר.

10.4.3. <u>תקופת הדחיה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.496 המשקף דחיה של 12 שנים בשיעור הוון של 6%. שמאי המבקשת מאמץ באופן עקרוני את עמדת המשיבה. בשומתו הובא בחשבון מקדם מדויק 0.497.

<u>הכרעה:</u>

במקרה הנדון אושרה הקמת בניין ביום 26/02/1964 בהתאם להיתר בניה מס' 7426. לאור הבינוי הקיים, לאור האפשרות הקלושה לניצול יתרת הזכויות באופן מיטבי והכפופה בעלויות התאמה רבות, הרי שיש לחשב את ההשבחה בגין תוספת זכויות הבניה בקומות הטיפוסיות בדחייה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה וזאת, בהתאם לעמדת המשיבה.

בהתאם לשומת המשיבה, תוחלת החיים הכלכליים של המבנה הינה של 49 שנה ועד לשנת 2013. ככלל, מדובר באומדן סביר. יחד עם זאת, בשומה זו הובאה בחשבון תוחלת של 50 שנה במעוגל ממועד קבלת תעודת הגמר. במקרה הנדון, הופקה תעודת גמר מס' 2171 מתאריך 13/11/1966. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון תום חיים כלכליים הינו בנובמבר 2016 (תחילת שנת 2017 במעוגל).

לאור המועדים הקובעים, הובאה בחשבון בשומה זו דחיה במימוש בכל אחת מהתכניות המשביחות וזאת עד לשנת 2017. במועד הקובע הבניין בן כ- 34 שנים ולכן, בתכנית זו הובא בחשבון מקדם דחיה של כ- 0.394 (משקף דחיה של כ- 16 שנים בשיעור הוון של 6%).

10.4.4. <u>לעניין שיעור המימוש הנוכחי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מימוש שבוצע בעבר ע"י מכר תת חלקה 6 לה מוצמד חלק מהרכוש המשותף בשיעור של 11.04%. שמאי המבקשת מאמץ את עמדת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

עפ"י דיווח עסקאות באתר רשות המיסים, נמכרה ת"ח 6 בחלקה 32 גוש 6207 תמורת 1,052,520 ₪ ביום 06/08/2007.

עפ"י נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 27/11/2023, הסתיים רישום הבעלות בתת חלקה 6 ע"ש שילה רון בתנאי שטר מקורי מס' 96/2008/1 לה מיוחס חלק יחסי ברכוש המשותף של 52/471 (11.04%). כלומר, רישום הבעלות הסתיים בשנת 2008 וזאת, לאחר קבלת אישור העברה מאת הוועדה המקומית המהווה לכאורה, אסמכתא לתשלום החובות כולל היטל השבחה.

לאור המועדים הקובעים הרי שלכאורה שולם היטל השבחה עבור ת"ח 6 בגין תכניות שאושרו עד אוגוסט 2007 (תכניות רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19 ו-רג/340/ג/15).

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך בשומה זו חושבה ההשבחה בגין חלק יחסי בשיעור של 88.96%.

10.5. <u>תכנית רג/מק/340/ג/19:</u>

10.5.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית התירה תוספת בניה בשטח של 48 מ״ר עיקרי.

בשומת המבקשת חושבה השבחה לפי פס״ד ״קבוצת הירדן״. לחילופין, חושבה ההשבחה בשומת המבקשת בגין תוספת בשטח של 48 מ״ר עיקרי.

<u>הכרעה:</u>

בשומה זו חושבה ההשבחה בשיטת המדרגות לפי הלכת פמיני ולא עפ״י פס״ד קבוצת הירדן וזאת, כמפורט בסעיף 10.1 דלעיל. לפיכך, תיבחן ההשבחה עבור תוספת הבנייה מכוח תכנית זו בלבד.

עפ״י התכנית נקבע כי, חדרי המדרגות בשטח של 12 מ״ר/לקומה ועד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת יתווספו לשטח העיקרי. המשמעות היא שהיקף השטח העיקרי גדל ב - 48 מ״ר. יודגש כי, זהו השינוי היחידי שתכנית זו מאפשרת ולכן, אין מניעה לחשב את ההשבחה בשיטת ה׳דלתא׳ וזאת, בהתאם לתחשיב המשיבה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בגין תוספת בשטח עיקרי של 48 מ״ר. קביעה דומה נתקבלה בהכרעות רבות ובין היתר כמפורט בסעיף 10.5.3 דלהלן.

10.5.2. <u>תקופת הדחיה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון מקדם דחיה של 0.665 המשקף דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%.
בשומת המבקשת הובאה בחשבון מקדם דחיה 0.526, משקף דחיה של כ- 11 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>הכרעה:</u>

לאור האמור בסעיף 10.4.3 דלעיל, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 0.527 המשקף דחיה של כ-11 שנים בשיעור היוון של 6%.

10.5.3. <u>שווי מ״ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של כ – 5,300 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה.
שמאי המבקשת אינו חולק על השווי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

למרות הסכמת הצדדים, עיינתי בנתוני שווי כדלקמן:

- <u>עסקת מכר:</u>

אותרה על ידי עסקת מכר מיום 1/06/2006 המדווחת באתר רשות המיסים ולפיה נמכרה מחצית חלקה בגו״ח 6207/34 ברח׳ רחובות הנהר 18 בתמורה ל- 550,000 $.

על החלקה בנוי מבנה חד קומתי ותיק אשר אינו תורם לשווי. בניתוח העסקה ובהתאמה למועד הקובע (0.95) מתקבלת בניה מותרת בשטח של כ - 480 מ״ר אקו׳. משקף שווי של כ- 5,400 ₪/מ״ר מבונה.

- <u>שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה בש״ח
רמה מאור	6207/28	רות 11 ר״ג	5,300
דנה שיחור	6207/30	חביבה רייך 14	5,300
מוטי דיאמנט	6207/19	אביגיל 14, ר״ג	5,290
נורית ג׳רבי	6207/414	רחובות הנהר 4	5,300
יעקב פז	6207/478	אביגיל 12, ר״ג	5,300
גיל הרצברג	6206/53	איתמר 7	5,500
נורית ג׳רבי	6206/68	יואב 18	5,300
ארז כהן	6206/145	איתמר 4	4,500
עאטף עאלם	6206/33	אסף 34	5,500
בצלאל קציר	6206/83	רחובות הנהר 9	5,500
דנה שיחור	6206/62	אסף 29	5,300
נורית ג׳רבי	6206/1558	רחובות הנהר 3	5,300

בהתאם לנתונים דלעיל, מתקבל שווי ממוצע של כ- 5,300 ₪ / מ״ר מבונה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 5,300 ₪/מ״ר מבונה. (1,150 $ לפי שע״ח 4.608).

10.6. <u>תכנית רג/340/ג/21:</u>

10.6.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומות הצדדים לא חושבה השבחה בגין התכנית שבנדון.

<u>הכרעה:</u>

תכנית רג/340/ג/21 מאפשרת הרחבת השטח העיקרי של חדרי היציאה לגג לכל דירה עליונה במבנה עד לשטח של 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 ממ״ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן מבניהם.

כאמור לעיל, בשומות הצדדים לא חושבה השבחה בגין חדרי הגג. יחד עם זאת, בהתאם לפסיקה עדכנית נקבע בערר מס׳ **חל/81154/1221 הוועדה המקומית לתכנ״ב חולון נ׳ י.ע.ז יזמות ובניה התחדשות עירונית בע״מ** מיום 6/6/24 כי, במועד מימוש בדרך של הריסה ובניה מחדש מכח תיקון 3 לתמ״א 38, יש לחייב את המבקשת בגין חדרי יציאה לגג. לעניין זה, ראו פירוט בסעיף 10.9.2 דלהלן.

בחלקה הנדונה קיימות 3 דירות בקומה עליונה, ולכן, הובאו בחשבון 3 חדרי יציאה לגג כאמור לעיל.

במקרה הנדון מתקבלת קומת גג בשטח של 120 מ״ר או בשטח מחצית הקומה (241 מ״ר X 0.5 = 120.5 מ״ר). לאור הוראות התכנית, השטח המכסימלי הינו הקטן ביניהם ולכן, במקרה הנדון הובא בחשבון 120 מ״ר במצב החדש.

לעומת זאת,

במצב הקודם הותרה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר/ליח״ד ובסה״כ 69 מ״ר.

לפיכך, הובאה בחשבון בשומה זו השבחה בגין הפרש השווי בין 120 מ״ר במצב החדש לעומת 69 מ״ר במצב הקודם בקיזוז מרפסת גג בשטח זהה (51 מ״ר).

בנוסף, הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן לפי 0.9 וכן מקדם צורת מגרש של 0.95 (ראו סעיף 10.2.2).

10.6.2. <u>לעניין ערכי השווי:</u>

כאמור, בשומות הצדדים לא חושבה השבחה בגין תכנית זו. לעניין השווי יוער כי בשל סמיכות המועדים הקובעים, הובא בחשבון שווי בהתאם לנקבע לתכנית רג/מק/340/ג/19 כאמור בסעיף 10.5.3 דלעיל.

לאור זאת, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 5,300 ₪/מ״ר מבונה.

10.7. <u>תכנית רג/340/ג/15:</u>

10.7.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין מחסנים דירתיים בשטח של 54 מ״ר לעומת, 47.4 מ״ר מחסנים בקומת עמודים מפולשת בהתאם להיתרי בנייה. יתרת השטח למחסנים המבוקשים בהיתר חושבה ההשבחה נכון למועד אישור הבקשה להיתר.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין תוספת מחסנים דירתיים של 113.7 מ״ר למועד אישור הבקשה להיתר עפ״י חלופת פס״ד 'קבוצת ירדן'. לחילופין, חושבה ההשבחה בגין תוספת מחסנים בשטח של 6.65[3] מ״ר עבור מחסנים נכון למועד אישור התכנית שבנדון.

<u>הכרעה:</u>

לעניין המועד הקובע לתכנית – בשומות הצדדים חושבה ההשבחה עבור 54 מ״ר נכון למועד הקובע לתכנית שבנדון ואילו, יתרת המחסנים המבוקשים חויבו נכון למועד אישור הבקשה להיתר דהיינו, 17/08/2022.

בערר רג/85208/16 יורו אפ חיזוק מבנים בע״מ נגד הועדה המקומית ר״ג מיום 13/10/2021 נדונה ההשבחה בגין מחסנים מכח תכנית זו. בשומה המייעצת נקבעה ע״י השמאי המייעץ ההשבחה ל-12 יחידות הדיור הקיימות בנכס נכון למועד אישורה של התכנית ועבור 23 יח״ד נוספות אשר אושרו במסגרת פרויקט התמ״א וזאת, נכון למועד אישור הבקשה להיתר הבנייה. לעומת זאת, בפרוטוקול

[3] 54 מ״ר – 47.35 מ״ר = 6.65 מ״ר.

הדיון מיום 30/10/2019 הצהירה המשיבה, כי בשומתה חושבה ההשבחה עבור כלל המחסנים נכון למועד אישור התכנית.

לאור זאת, וועדת הערר קבעה כי: *"לאחר ששקלנו את טענות הצדדים* ***אנו סבורים כי צדק השמאי המייעץ בקביעת ההשבחה בגין תוספת המחסנים הדירתיים, כפי שנקבעה בחלופה א' לסעיף 12 בשומה המייעצת. חלופה זו נערכה בהתאם להחלטה ולעקרונות הקבועים בה.*"**

למרות זאת, בסופו של דבר נקבע כי: *"סך ההשבחה בגין תוספת המחסנים הדירתיים על פי תכנית ג/15 (בגין כלל הדירות, לרבות דירות התמ"א) תעמוד על סך כולל נכון לשנת 2006 של 588,000 ₪, וההיטל* בשל *החלק היחסי לחיוב, יהא כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית: דהיינו על סך של 267,000 ₪".*

כלומר, ועדת הערר הנכבדה קבעה בסופו של דבר כי יש לבצע הפרדה בין ההשבחה הנובעת מתוספת מחסנים לדירות הקיימות נכון למועד 2006 לעומת, המחסנים לדירות החדשות מכח תמ"א 38 שההשבחה בגינם תיבחן נכן למועד אישור הבקשה להיתר בנייה.

בנוסף ומעבר לנדרש,

בערר 8152/1119 מיום 18/06/2020 בעניין חברת בית ירושלמי שלי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נקבע כי: *"בסיכומו של דבר אנו מקבלים את טענת המשיבה, כי הרחבת המחסנים התאפשרה מכוח תכנית 10038, אשר אימצה את הוראות תכנית 62 לעניין זה. תוספת זכויות אלה אינן כלולות בזכויות הפטורות מהיתר שניתנו בתמ"א 38 ועל כן הן חייבות בהיטל השבחה".*

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו בוצעה הבחנה **בין** המחסנים מכח תכניות בניין עיר נכון למועד אישורן **לבין**, יתרת שטחי האחסנה נכון למועד אישורה של הבקשה להיתר.

<u>לעניין שטחי המחסנים:</u>

בתכנית ג/340 אשר אושרה בשנת 1980 הותרה הקמת מחסנים כשטח שירות בקומת הקרקע או המרתף בשטח של כ - 6 מ"ר/ליח"ד. יוער כי, תכנית זו כאמור בסעיף 10.2 דלעיל, אינה משביחה את המקרקעין ולכן, מהווה את המצב הקודם.

אין עוררין כי בפועל קיימות במבנה להריסה 9 יח"ד בלבד. לפיכך, במצב הקודם היה ניתן להקים מחסנים בשטח של 54 מ"ר בקומת העמודים המפולשת. בפועל הוקמו רק 47.4 מ"ר.

במצב החדש עפ"י הוראות תכנית רג/340/ג/15 הותרה הקמת מחסנים בשטח מרבי של 6 מ"ר נטו/ליח"ד כחלק בלתי נפרד מהדירה. השטח הנ"ל חושב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר.

מעיון בבקשה להיתר עולה כי בכל קומה מוצעים כ- 15 מ"ר אחסנה (למעט 6 מ"ר בקומה העליונה ו-18 מ"ר בקומה ראשונה), הנכללים כשטח עיקרי. מדובר בכ - 5 מ"ר/ ליח"ד ובסה"כ 113.70 מ"ר עבור 22 היחידות המוצעות. לפיכך, חושבה ההשבחה בגין תכנית זו לשטח של 54 מ"ר עבור מחסנים דירתיים ואילו יתרת שטח המחסנים תחושב נכון למועד אישור הבקשה להיתר כמפורט בסעיף 10.8.3 להלן.

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון במצב החדש מחסנים דירתיים בשטח של 54 מ"ר לעומת מחסנים כשטחי שירות בקומת עמודים מפולשת בשטח זהה במצב הקודם.

10.7.2. <u>תקופת הדחיה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה בשיעור של 0.665 עבור המחסנים במצב החדש בלבד. משקף דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%.

בחלופת המבקשת הובאה בחשבון דחיה בשיעור של 0.526 עבור הפרש השטחים, משקף דחיה של 11 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>הכרעה:</u>

לאור האמור בסעיף 10.4.3 דלעיל, הובאה בחשבון דחיה לפי מקדם 0.527 המשקף יתרת דחיה של כ - 11 שנים ובשיעור היוון של 6%.

10.7.3. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 5,400 ₪/מ"ר מבונה (1,150 $ X שע"ח 4.695 ₪/$) לאור הסמיכות בין מועד אישור תכנית זו למועד אישור תכנית רג/מק/340/ג/19.

בחלופת המבקשת, הובא בחשבון שווי של 5,300 ₪/מ"ר מבונה.

<u>הכרעה:</u>

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה אין שינוי בשווי מ"ר מבונה בסיסי (1,150 $/מ"ר מבונה) בהשוואה לתכנית רג/מק/340/ג/19 וזאת, לאור הסמיכות במועדי אישור התכניות.

הנחת יסוד זו תואמת לנקבע בשומת השמאי יפה לנכס בגו"ח 6145/455, שומת השמאית פריאל לנכס בגו"ח 6145/581, שומת השמאית מאור בגו"ח 6207/2, הכרעות נוספות וכן הכרעת הח"מ ברח' רות 13 גו"ח 6207/27.

לאור הנ"ל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 5,400 ₪/מ"ר מבונה (1,150 $/מ"ר * 4.695 ₪).

10.7.4. <u>מקדם שווי למחסנים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם מחסנים דירתיים במצב החדש לפי 0.9 לעומת מחסנים בקומת העמודים במצב הקודם לפי 0.4.

בשומת המבקשת, חושבה ההשבחה לפי מקדמים זהים. יחד עם זאת, בחלופת ההשבחה עבור תכנית זו הובא בשומתה מקדם שווי למחסנים של 0.4 בשני מצבי התכנון.

<u>הכרעה:</u>

בתכנית רג/340/ג/15 הוגדר המחסן הדירתי כדלהלן: ***"שטח לאחסנה סגור, לא למגורים, המהווה חלק מיחידת הדיור, עם או בלי פתחים".***

בנוסף, צוין בהוראות התכנית כי: *"ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו, לכל יחידת דיור בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנו. **השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר".***

שטח המחסנים מהווה כאמור שטח עיקרי סגור שלא למגורים. מעיון בבקשה להיתר עולה כי המחסנים הקיימים בתוך הדירות מנוצלים באופן אפקטיבי, כחלק אינטגרלי מדירות המגורים ובאופן הדומה לשטח עיקרי. יחד עם זאת, ככל שמדובר במחסנים שאפשרות השימוש בהם מוגבלת לשימושי אחסנה בלבד ובשטח מצומצם של כ- 5 מ"ר, הרי שיש לאמוד את שווים בהתאם למגבלות אלו ואין להתעלם מהן.

לצורך קביעת מקדם השווי לשטחי המחסנים הדירתיים עיינתי במספר הכרעות כדלקמן:

- <u>שומות מכריעות:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם מחסן דירתי	מקדם מחסן ש"ש
רוזנברג	6158/1029	אלוף הניצחון 16-18	0.80	-
עומר סארחן	6206/45	אסף 5	0.80	-
גיל הרצברג	6206/53	איתמר 7	0.80	0.4
יעקב פז	6207/478	אביגיל 12, ר"ג	0.90	0.5
עאטף עאלם	6206/33	אסף 34	0.90	0.4
דנה שיחור	6207/30	חביבה רייך 14	0.90	0.5
בצלאל קציר	6206/83	רחובות הנהר 9	0.90	0.5
דנה שיחור	6206/62	אסף 29	0.90	0.5
רמה מאור	6207/28	רות 11 ר"ג	0.9	0.5
דנה שיחור	6207/30	חביבה רייך 14	0.9	0.5
נורית גרבי	6206/68	יואב 18	1	0.4

מהשומות הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם שווי למחסן דירתי בגבולות של 0.9 ומקדם שווי למחסן בקומת קרקע בגבולות של 0.5. וכן השבחה בשיעור של כ-40%.

- <u>שומות שנערכו ע"י החת"מ:</u>

גו"ח	כתובת	מקדם שווי מחסן דירתי
6205/414	אבא הילל 118, ר"ג	0.80
6145/1139	חד נס 7, ר"ג	0.80
6158/1433	האגדה 7 , ר"ג	0.80

לאור הנתונים שהוצגו לעיל ובהתחשב בניצולם האפקטיבי של שטחים אלו ובשימושם המוגבל למחסנים, הובא בחשבון בשומה זו, מקדם שווי של 0.8 עבור שטחי המחסנים הדירתיים ומקדם שווי למחסן בקומת עמודים מפולשת של 0.4. משקף השבחה בשיעור של 40%.

10.8. <u>הקלות:</u>

10.8.1. <u>לעניין הקלה בביטול מרפסת שירות:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה לפי מקדם שיפור תכנון של 10% עבור 63 מ"ר לפי שווי של 14,000 ₪/מ"ר מבונה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי לא נוצרה השבחה בגין ההקלה לביטול מרפסות השירות לאור דרך החישוב עפ"י פס"ד 'קבוצת הירדן'. בנוסף, לטענת שמאי המבקשת שטחים אלו מהווים שטח סחיר עיקרי לכל דבר ועניין כבר במצב הקודם.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת.

ככלל, אני סבור כי מדובר בהוראה תכנונית שאינה בהכרח יוצרת השבחה. לעניין זה אבקש להפנות לערר 8051/21 בעניין **הבית ברח' שמעוני 36 ובוטיק בקעה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים,** שניתנה ביום 10/06/2021, ולפיו נקבע בין היתר כדלקמן:

" 18. לאחרונה עדים אנו לתופעה בה ועדות מקומיות מחפשות את הדרך לגביית היטלי השבחה בגין זכויות מכוח תמ"א 38 בין אם מדובר בזכויות מכוח התמ"א או מכוח תכנית לפי סעיף 23 ובין אם מדובר בזכויות חופפות. האינטרס של הרשויות הציבוריות מובן לנו. אין ספק שמי שינצל את תוספת הזכויות שמעניקה תמ"א 38 או תכנית מכוחה או תכנית המעניקה זכויות חופפות, ערכם של מקרקעיו יעלה [אם כי לטעמנו ההשבחה, על דרך הרוב, תהיה אקו' לתוספת שמקבלים דיירי הבניין. ראו: ערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (פורסם בנבו, 20.4.2020)].

יחד עם זאת, אין גם ספק שהמחוקק ביקש להעניק תמריץ לחיזוק המבנים כאשר הוא ידע שיהיו מקומות בהם ערכי השווי יביאו לכך שעליית ערכם של המקרקעין בגין יישום תוספת הזכויות לחיזוק תהווה תמריץ כלכלי ויהיו מקרים בהם לא יהיה בכך תמריץ כלכלי וממילא ערכם של המקרקעין לא יעלה.

*19. **במצב הדברים האמור נדמה כי השכל הישר מוביל למסקנה חד משמעית שלפיה אין לחייב בהיטל השבחה במקרים האמורים**. נדמה כי לכך התכוון המחוקק. **נדמה כי כל מי שמצוי בעולמו של התכנון והבנייה יודע כי ישנם אירועים רבים המחוללים השבחה במקרקעין ולכן ישנם מקרים רבים בהם הפרט מתעשר ולא חולק את עושרו עם הכלל**. נדמה אפוא כי השכל הישר מחייב מסקנה זו וכל ההתפלפלויות המשפטיות להן אנו עדים בתקופה האחרונה, מהוות ניסיון לחתור תחת כוונת המחוקק שלא בדרכים המקובלות". (הדגשה אינה במקור).*

מהערר עולה, כי ישנם אירועי מס הנובעים מאירוע תכנוני שאינו בהכרח יוצר חבות בתשלום היטל השבחה ואף באופן בו הפרט אינו חולק את עושרו ככל וקיים.

בנוסף,

בערר **רג/85208/16 יורו אפ חיזוק מבנים בע"מ נגד הועדה המקומית ר"ג מיום 13/10/2021** נקבע בין היתר כי: ***"במסגרת השומה המייעצת לא נקבעה השבחה בגין עצם היתרון התכנוני מביטול הדרישה למרפסות שירות. בכך איננו מוצאים מקום להתערב. אלא שלא היה מקום לערוך הפחתה בדרך של גריעת שטחים עיקריים, שכן ביטול מרפסות השירות בוודאי שאינו גורם שמפחית שווי."*** (הדגש אינו במקור).

מהערר עולה כי, ועדת הערר קיבלה את החלטת השמאי המייעץ ולפיה לא חלה השבחה עקב ביטול הדרישה למרפסות שירות.

ולענייננו,

מדובר בשטח שירות עם מגבלה קודמת שבוטלה במצב החדש. אולם, מרפסת שירות הצמודה למטבח הינה בשימוש אינטנסיבי גבוה יותר ואף לכאורה בעלת חשיבות גבוהה המהווה חלק משטחי הבניה העיקריים בדירת המגורים. מעבר לכך, ביטול מרפסת השירות אינה פותרת את המבקשת מיצירת שטח למתקני המיזוג, מסתורי הכביסה וכו' שעדיין נדרשים בכל דירת מגורים. עדיין קיים צורך בשטח שירות בתכנון כזה או אחר. עצם ביטול מגבלה תכנונית אינו מאיין תכנון אחר ומתן פיתרון לצורך בשטח השירות שבוטל לכאורה.

בנוסף,

סקר המחירים המוצג בשומות הצדדים הינו לשטח העיקרי בכל אחת מיחידות הדיור שבחלקן לא קיימת מרפסת שירות. כלומר, השווי מגלם שטח בהעדר מרפסת שירות.

בנוסף ומעבר לנדרש,

ראוי לציין, קיימת מחלוקת בקרב השמאים המכריעים לעניין קיומה/העדר השבחה בגין רכיב זה. לצורך כך, עיינתי במספר הכרעות בהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין הקלה כדלקמן:

שמאי	גו"ח	כתובת
בועז קוט	6128/910	ארלוזורוב 84
גיל הרצברג	6206/53	אסף 11
עומר סרחאן	6145/579	השר משה 24 ר"ג
גבע בלטר	6205/500-501	חרות 19-17 ר"ג
יצחק ברמן	6203/203	רוקח 116- סמדר 17 ר"ג
ארז כהן	6217/194	מודיליאני 17 ת"א
מרדכי דדון	6959/43	יחזקאל 20 ת"א
גבע בלטר	6213/942	רמז 23 ת"א

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת. לפיכך, בשומה זו לא חושבה השבחה בגין ההקלה לביטול מרפסת השירות. יוער כי, החלטה זהה נקבעה ע"י הח"מ בהכרעות נוספות בעיר.

10.8.2. <u>הקלה לתוספת קומת מרתף:</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין מקור הזכויות לתוספת קומת המרתף השנייה.

לגישת המשיבה אין לקבל את עמדת המבקשת ולפיה, הקמת קומת מרתף נוספת הינה מכח תכניות קודמות או מתוקף תמ"א 38. כתמיכה לעמדתה, מפנה לערר 'יורו אפ' ולעררים רג/85146/16, רג/8059/0218, אשר לטענתה דנו בנימוקים לדחיית טענות המבקשת. בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההקלה לתוספת מרתף החניה אפשרה הקמת 12 מקומות חניה ויצרה השבחה בסך של 240 אלש"ח.

לשיטת המבקשת אין מדובר בהקלה. אלא, מדובר בקומה תחתונה נוספת המותרת לפי תכניות בניין עיר ו/או כתוספת המותרת מכח תמ"א 38 כפתרון חניה. לטענתו, יש לראותה כחלק מהוראות התכנית החלה על הנכס. לשיטת שמאי המבקשת, פרסום ו/או הקלה לכשעצמם אין בהם כדי להוות או להקנות מקור זכויות לשטח קומת מרתף שניה. מקור הזכויות הינו בהתאם לאחת מהחלופות הנ"ל.

<u>הכרעה:</u>

במקרה הנדון, הבקשה להיתר כוללת הקמת בניין מגורים חדש הכולל 22 יח"ד ו - 22 מקומות חניה + חניית נכה לא מוצמדת בשתי קומות מרתף. בהתאם לתקן התקף נדרשת חניה אחת לכל יח"ד, ובסה"כ 22 חניות.

<u>תב"ע:</u> בעניין מרתף חניה, עפ"י סעיף 5.2 לתכנית רג/340/ג/3 ניתן להקים קומת מרתף אחת. עוד יצויין כי, עפ"י סעיף 10.1 להוראות תכנית רג/340/ג/1/3 ההתייחסות הינה להקמת קומת מרתף אחת. עוד יודגש כי מטרת תכנית רג/מק/340/ג/2/3 היא קביעת <u>גובה</u> מרתף באזורי מגורים ולא הוספת קומת מרתף. המשמעות היא, שהתכנית התירה קומת מרתף אחת בלבד. תוספת קומת מרתף, אינה נובעת מכוח התכניות הנ"ל אלא בכפוף להליך תכנוני נוסף.

<u>תמ"א:</u> בהתאם לסעיף 17 להוראות תמ"א 38 נקבעו תנאים למתן היתר ובניהם הצגת פתרון חניה, ללא הקניית זכויות בנייה, כדלקמן:

"תנאי להיתר לתוספת בניה ע"פ האמור בסעיפים 11 – 14 יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה ***<u>הנדרשים ע"פ דין</u>*** *עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה"* (ד.ש.).

בהתאם לכך, נדרש פתרון חניה בהתאם למוצע בבקשה להיתר.

תיקון 3א' לתמ"א 38 - בסעיף 14 א' בחלופת הריסת מבנה והקמתו מחדש נקבע מחדש כי: *"האמור בסעיף קטן (א) ימחק, ובמקומו יבוא: על בנינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 54, חלים עליהם הוראות סעיף 55,* ***השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא:*** *...* ***5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש"***. (הדגש אינו במקור).

מהאמור לעיל עולה כי, תוספת קומות מרתף מעבר למותר בהוראות תכניות קיימות, הינה מכוח הוראות תיקון 3 א' לתמ"א 38 בלבד ולא מכוח התכניות החלות על הנכס וכן, ללא צורך בהליך הקלה.

בנוסף לכך,

מעיון **בערר רג/8059/0218 'קבוצת הירדן – חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הומ"ק לתו"ב ר"ג' מיום 11/09/2019,** עולה בין היתר כי:

*"במהלך הדיון שבפנינו הובהר כי הצדדים אינם חלוקים על כך כי **תיקון 3א' להוראות תמ"א 38 אינו חל על הבקשה**.... ואכן, בחינת הוראת תמ"א 38, **<u>בטרם</u>** תיקונים 3 ו-3א, מלמד כי תמ"א 38 אינה קובעת זכויות בניה, לרבות בדרך של הקמת מרתפי חניה, לצרכי חניה".*(דגש החי"מ).

אולם וזה העיקר, בערר נקבע עוד כי:

*"בחינת תיקון 3א', שאינו חל על עניינו, כפי שהובהר לעיל וכמוסכם על הצדדים, מלמדת כי במסגרתו **הוספו זכויות לצרכי חניות**. שכן בהוראת סעיף 14א(א) 5 לתמ"א 38 כפי שתוקנה במסגרת תיקון 3א, נקבע כי **"תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק**[4], שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מטר לכל יח"ד שתיבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש". ואולם, **להוראה זו אין תחולה בענייננו**[5]. הוראה זו מלמדת כי לימים הורחב הפטור, ואולם הרחבה זו אינה רלבנטית לעניין שבפנינו ועל כך אין מחלוקת".*

מהאמור בערר עולה כי, הפטור בגין שטחי שירות בקומת המרתף חל עם הרחבתו של הפטור במסגרת תיקון 3א' להוראות תמ"א 38.

בנוסף לכך,

עפ"י ערר **'יורו אפ חיזוק מבנים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן' מיום 13/10/2021,** סעיפים 37-33 הרלוונטיים לעניין זה נקבע בין היתר כי:

*"בחינת הוראת תמ"א 38, **<u>בטרם</u>** תיקונים 3 ו- 3א', מלמד כי תמ"א 38 אינה קובעת זכויות בניה, לרבות בדרך של הקמת מרתפי חניה, לצרכי חניה. סעיף 17 מחייב פתרון חניה אך אינו מקנה זכויות עבורו ואינו מתייחס למרתפי חניה".*

"בנסיבות אלה העוררת לא הוכיחה כי היא זכאית להקים את מרתפי החניה מכוחה של תמ"א 38 על כן דין טענותיה להידחות. שכן כאמור הפטור חל אך על הזכויות שניתנות במסגרת התמ"א".

הערר הנ"ל מחזק את הטענה כי הפטור חל רק לאחר תיקון 3א' בגינו ניתנה הנחה בשיעור ההיטל החייב. **במועד שקדם לאישורו של** תיקון 3 א' לא הותרה תוספת זכויות לשטחי שירות תת קרקעיים.

בנוסף ומעבר לנדרש,

בערר **רג/85149/16 'אפריקה 38 בע"מ נ' הומ"ק לתו"ב ר"ג' מיום 24/10/2021,** נקבע כי: *"בחינת הוראת תמ"א בטרם תיקונים 3 ו- 3א' מלמד כי תמ"א 38 אינה קובעת זכויות בניה, לרבות בדרך של הקמת מרתפי חניה, לצרכי חניה. סעיף 17 מחייב פתרון חניה אך אינו מקנה זכויות עבורו ואינו מתייחס*

[4] הדגש במקור.
[5] הדגש אינו במקור.

למרתפי חניה"....

"...בחינת הוראות התכניות הרלוונטיות מלמדת כי אכן היה מקום לאשר הקלה לצורך מרתף החניה הנוסף....הרי שאין מדובר בזכות מוקנית על פי התכנית ויש לנקוט בהליך של הקלה"...

"....עיינו גם בתכנית רג/340/ג/1/3 אשר מבטלת את הצורך בהליך לפי סעיף 5.10 אולם גם תכנית זו מתייחסת בס' 10.1 שלה להקמת קומת מרתף אחת. אמנם סעיף 10.9 לאותה תכנית מתייחס לכך כי קיימת אפשרות כי תותר בניית קומת מרתף ואולם הוא אינו מתייחס למספר קומות ועל כן אין בו לטעמינו כדי להקנות זכויות להקמת קומת מרתף נוספת ללא הליך של הקלה".

עפ"י הערר הנ"ל, קומת המרתף המוצעת בבקשה הנדונה בערר אינה מכוח תכניות קודמות או מתוקף תמ"א 38 תיקון 2, אלא מכח ההקלה שניתנה ע"י הועדה המקומית. יחד עם זאת, הבקשה אושרה לפני מועד כניסתו לתוקף של תיקון 3 א'.**לעומת זאת**, במקרה הנדון, תוספת קומת המרתף אושרה לאחר אישורו של תיקון 3/א' לתמ"א ולכן, יש לבחון את ההשבחה הנובעת מאישורה בכפוף לפטור מכוח תיקון 3/א'.

מעיון בפסיקות המפורטות לעיל עולה כי, קומת המרתף אושרה מכוח תיקון 3/א' ולא מכוח תכניות תקפות או הקלה. בהערת אגב יוער כי, חלק מהעררים שהוצגו בשומות הצדדים נדונו לפני כניסתו לתוקף של תיקון 3/א'.

לאור כל האמור, קיבלתי את טענת המבקשת ולפיה, הזכות להקמת קומת מרתף נוספת הינה מכוח תיקון 3 א' להוראות תמ"א 38. לפיכך, תיבחן ההשבחה בשומה זו (ככל וקיימת) בגין אישור תוספת קומת מרתף אחת מכח תיקון 3 א' לתמ"א 38 ובשיעור השבחה מופחת של 25%.

<u>ההשבחה בגין ההקלה בתוספת קומת מרתף:</u>

ככלל, מתן פתרון חניה מהווה חלק מעלויות הבניה וזאת, כשם שבניית מעלית ו/או כל מתקן אחר אינו נכלל תחת הסעיף 'עלות עודפת'. כ"כ, אין להביא בחשבון השבחה בגין האפשרות לבניית חניות כל עוד ניתן פתרון חניה בהתאם לתקן. במקרה הנדון לא נדרשת חניה מעבר לתקן. די בכך כדי לקבוע כי לא קיימת עלות עודפת בגין פתרון החניה.

אולם במקרה הנדון ועל הצד הזהיר, בחרתי לבחון את ההשבחה וזאת, באמצעות בחינת שווי מקום חניה לעומת עלות הקמתה.

<u>שווי חניה - שומות מכריעות:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מקום חניה בש"ח
דנה שיחור	6207/30	חביבה רייך 14	12/02/2017	125,000
דנה שיחור	6206/62	אסף 29	11/02/2016	125,000
עאטף עאלם	6206/33	אסף 34	08/08/2018	150,000
יעקב פז	6207/478	אביגיל 12, ר"ג	14/02/2016	127,500

מהשומות הנ"ל מתקבל בממוצע שווי של 130,000 ₪/ מקום חניה.

שווי חניה - עסקאות השוואה:

יום מכירה	גו"ח	כתובת	שווי מכירה בש"ח
10.08.21	6207-469	חביבה רייק 3	80,675
12.08.22	6207-478	אביגייל 12	74,000
24.11.21	6206-73	יואב 28	100,000
28.06.21	6206-143	איתמר 8	140,000

מהעסקאות הנ"ל מתקבל בממוצע שווי של 100,000 ₪/למקום חניה.

לאור הנתונים הנ"ל קיבלתי את השווי שנקבע בשומת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 125,000 ₪/מ"ח. יוער כי, שווי זהה נקבע גם בשומת החי"מ בגו"ח 6207/27 רח' רות 13 ר"ג.

עלות הקמת חניה:

בהתאם למחירון דקל, יולי 22 מתקבלת עלות ישירה של 2,470 ₪/למ"ר ת"ק. בתוספת עלויות עקיפות (20%) מתקבלת עלות בגבולות של 3,000 ₪/מ"ר ת"ק.

עפ"י טבלת השטחים ותשריט קומת מרתף תחתונה, מוצעים 940.84 מ"ר עבור 23 מקומות חניה (כולל חניית נכים). משקף כ - 41 מ"ר/מ"ח. בקומת מרתף תחתונה מוצע פתרון של 12 חניות.

לאור האמור לעיל, להלן ההשבחה בגין תוספת מרתף חניה עבור 12 מקומות חניה נוספים:

תרומת החניות לשווי בש"ח	
מס' מקומות חניה	12
שווי מקום חניה בש"ח	125,000
סה"כ שווי במעוגל בש"ח	1,500,000

עליות הקמת חניות ת"ק	
שטח מקום חניה	41[6]
עלות בניה / מ"ר[7]	3,000
מס' חניות	12
סה"כ עלות בניה	1,472,760
השבחה	**אין**

עפ"י האמור לעיל, עלות הקמת 12 מקומות חניה מתקזזת עם תרומתן לשווי המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי לא נוצרה השבחה בגין אישור ההקלה לתוספת קומת מרתף. יוער כי, מסקנה זהה התקבלה בהחלטת החי"מ בגו"ח 6207/27 רח' רות 13 ר"ג.

[6] בהתאם לבקשה להיתר מוצעים 940.84/23 = 40.9 מ"ר/מ"ח.
[7] 2,700 ₪ * 1.15 (עקיפות)

10.8.3. <u>הקלה לתוספת מחסנים:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין יתרת השטח למחסנים מעבר לאותם 54 מ״ר שהותרו מכוח תכנית רג/340/ג/15. דהיינו, 59.7 מ״ר אשר חושבו לפי מקדם השבחה של 0.9.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בהתאם לעמ״נ 'קבוצת הירדן'. יחד עם זאת, בחלופת ההשבחה מאמץ השמאי את עמדת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקמת מחסנים דירתיים בשטח כולל של 113.7 מ״ר.

מכוח תכנית רג/340/ג/15 אושרו מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ״ר/ליח״ד ובסה״כ 54 מ״ר אשר חושבו לפי מקדם 0.8 כמפורט בסעיף 10.7 דלעיל. משקף יתרת מחסנים בשטח של 59.7 מ״ר שטרם נבחנה בגינם ההשבחה.

יחד עם זאת, בכל הנוגע לתוספת השטח הנ״ל (59.7 מ״ר), הרי שבהתאם להוראות תיקון 3א' לתמ״א 38 סעיף 14 א' בהליך של הריסת מבנה והקמתו מחדש, נקבע כי: *״... **השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא**: ... 5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים **ושטחים למחסנים – עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש**״*. (הדגש אינו במקור). דהיינו, מכוח תמ״א 38 הותרה בניית מחסנים ת״ק החוסים תחת הפטור ולכן, יש להביא בחשבון כי במצב הקודם, הותרה בניית מחסנים שבגינם קיים פטור וזאת בשטח של עד 6 מ״ר/ליח״ד בשטח ת״ק.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין תוספת מחסנים בשטח של 59.7 מ״ר. במצב הקודם חושבו המחסנים לפי מקדם שווי של 0.4 כשטח שירות לעומת 0.8 כשטח דירתי במצב החדש. משקף השבחה בשטח של 23.88 מ״ר אקו'. לעניין ערכי השווי, מפנה לאמור בסעיף 10.9.3 דלהלן.

10.8.4. <u>הקלה בגין תוספת 2 קומות ללא תוספת שטח:</u>

בשומות הצדדים לא חושבה השבחה בגין ההקלה לתוספת קומות עיליות.

<u>הכרעה:</u>

למרות הסכמת הצדדים ולפיה לא חושבה השבחה בגין הקלה זו, הרי שבשומה זו תיבחן ההשבחה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולפיו ההשבחה הינה: *״עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג״.*

עפ״י תכנית רג/340/ג הותרה הקמת מבנה בן 3 קומות + חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת. עפ״י היתר בניה מס' 7426 הוקם מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בהתאם לתכנית רג/340/ג. המבנה הקיים מיועד להריסה.

בהתאם לתיקון 3א' להוראות תמ״א 38 בהריסת מבנה בן 3 קומות הותרה תוספת של 3 קומות נוספות ובסה״כ, בחלקה שבנדון ניתן להקים מבנה בן 6 קומות מעל קומת קרקע (7 קומות ברוטו).

בתכנית רג/מק/340/ג/11 נקבע כי: *"ניתן יהיה לאשר עד 2 קומות נוספות בהליך אישור הקלה לקומות ע"פ חוק".*

בהתאם להחלטת ועדה מס' 2023001 מיום 10/01/2023 אושרה בין היתר ההקלה הבאה: ***"הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-5 הקומות המותרות לפי תכנית רג/מק/340/ג/11".***

עפ"י פרסום הבקשה להקלות לפי סעיף 149 לחוק מיום 05/12/2021, אחת ההקלות המבוקשות הינה: *"הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-5 הקומות המותרות לפי התכנית ג/מק/340/ג/11".*

עפ"י תשריט הבקשה להיתר בנייה, מוצעת הקמתו של מבנה בן 7 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע ובסה"כ 9 קומות ברוטו. דהיינו, תוספת 2 קומות אשר אושרו בהקלה.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו חושבה השבחה בגין הקלה בתוספת 2 קומות מעבר למותר.

<u>לעניין שטח הקומות לחיוב:</u>

עפ"י היתר בנייה מס' 202100792, שטחן הכולל של הקומות השישית והשביעית מעל קומת הקרקע (הקומות מתחת לקומת הגג) הינו 476.08 מ"ר עיקרי, ללא מחסנים דירתיים.

קומת הגג המוצעת בבקשה להיתר בנייה הינה מכוח תיקון 3 א' להוראות תמ"א 38 כמפורט בסעיף 10.9 דלהלן.

<u>לעניין מקדם ההשבחה:</u>

לצורך קביעת מקדם ההשבחה עיינתי במספר שומות מכריעות כדלהלן:

שמאי מכריע/ה	גו"ח	מקדם השבחה בגין שיפור תכנון
גבע בלטר	7175/52	0.1
בצלאל קציר	30498/11	0.1
ארז כהן	6530/40	0.2
ארז כהן	8267/375	0.2
מוטי דיאמנט	6884/17	0.1
אמנון ניזרי	6660/38	0.1
מוטי דיאמנט	6455/13	0.1

לאור המוצג לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שיפור תכנון של 0.1 בגין ההקלה לתוספת קומות. יוער כי, מקדם זהה נקבע בשומת החי"מ בגו"ח 6158/1433.

לאור כל האמור לעיל, חושבה ההשבחה בגין תוספת 2 קומות בשטח כולל של 476.08 מ"ר. לעניין ערכי השווי, מפנה לסעיף 10.9.4 דלהלן.

10.9. <u>תיקון 3א' לתמ"א 38:</u>

10.9.1. <u>אופן חישוב ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בשיעור של 25% בגין הפרש הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר לעומת סל הזכויות מכח תב"ע + תמ"א 38 וזאת, בשיטת 'הדלתא'.

בשומת המבקשת, חושבה ההשבחה בין שווי הבניין הבנוי בתוספת יתרת זכויות שאינן מנוצלות על הגג לבין שווי זכויות הבנייה המוצעות בבקשה להיתר בנייה וזאת, בהתבסס על עמ"נ 'קבוצת הירדן'.

<u>הכרעה:</u>

ככלל, דרך המלך לבחינת השבחה הינה ע"י חישוב סך שווי המקרקעין במצב הקודם לעומת סך שווי המקרקעין במצב החדש כאשר ההשבחה הינה הפרש השווי בין שני מצבי התכנון. יחד עם זאת, קיימים מקרים בהם השווי הבסיסי נותר זהה בשני מצבי התכנון למעט תוספת הזכויות. במקרים אלו ניתן לחשב את גובה ההשבחה עפ"י שווי התוספת בלבד.

בערר הר/85092/16 מיום 12/02/2020 בעניין **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ**, נקבע בין היתר כדלקמן:

"דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים. וראו לעניין זה גם <u>דנ"א 3768/98</u> קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, נו(5) 49 *(פורסם בנבו, 27.06.2002), כן ראו <u>ערר (חי') 8001/12</u>* ***פישמן מפעלי קירור בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון*** *(פורסם בנבו, 07.05.2012), <u>ע"א (ת"א) 2184/01</u>* ***הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה נ' גנים חברה לבניה הנדסה השקעות והשכרת מבנים בע"מ*** *(פורסם בנבו, 17.10.2004), <u>ערר (י-ם) 98/11</u>* ***רון אלה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים*** *(פורסם בנבו, 17.05.2011).*

אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא. ***אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים,*** *ראו, למשל, <u>ערר (י-ם) 210/11</u>* ***בנדהיים יונתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים*** *(פורסם בנבו, 19.04.2012). וכן <u>ערר (ת"א) 85249/11</u>* ***אורנית ואריה בכר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב*** *(פורסם בנבו, 31.12.2011).*

...מאחר ששיטת הדלתא רלבנטית למצבים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה כתוצאה מן האקט התכנוני (על כן ניתן לשום רק את הפער), הרי ששיטה יכול ותתאים למקרים בהם מדובר בתוספת בניה כזו או אחרת על נכס קיים. זאת, כמובן, לאחר שהתאמתה למקרה נבחנת על ידי השמאי ומוסברת ומנומקת על ידו...

...אופן עריכת השומה לפיה נבחן שווי המקרקעין בהתייחס לבנוי בפועל ולאור הזכויות הקיימות למבנה במצב הקודם אל מול שווי המצב החדש המשתקף בהיתר הבניה שניתן מכוח התכנית עולה בקנה אחד

עם הוראות התוספת ועם ההלכה הפסוקה.

השאלה האם לנקוט בדרך המלך דהיינו בשיטת השווי המלא או בשיטת הדלתא הינה בלב שיקול דעתו השמאי של השמאי המכריע ואיננו רואים מקום להתערב בשיקול דעת זה, ובוודאי שאיננו סבורים כי יש לקבוע כי היה על השמאי המכריע לנקוט בשיטת הדלתא דווקא. *זאת, בהינתן השוני בין שני מצבי התכנון ולאור הריסת הבניין".*

מהחלטת ועדת הערר עולה, כי חישוב ההשבחה בשיטת הדלתא אפשרי כל עוד ניתן נימוק מפורט ולא חל שינוי מהותי בין שני מצבי התכנון.

למרות זאת,

בחינת ההשבחה בפרויקט תמ"א 38 נדונה לאחרונה בפס"ד **בעמ"נ (ת"א)47521-12-22 'קבוצת הירדן – חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הולתו"ב הרצליה'** שניתן ביום 21/06/2023 עולה בין היתר, כדלקמן:

"הערעור שלפניי עוסק בסוגיה אחת ויחידה, אופן חישוב היטל ההשבחה בגין הקומה הנוספת, אשר אושרה מכוח תכנית הר/2213, *ואשר אין מחלוקת כי היא אינה כלולה בפטור שניתן לזכויות שמומשו מכוח תמ"א 38. אציין כי זו הייתה גם נקודת המחלוקת העיקרית לפני השמאי המכריע ובפני ועדת הערר".*

דרך המלך לחישוב ההשבחה (ממנה נגזר היטל ההשבחה), היא אמידת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, כאשר הפער בין השוויים הינה ההשבחה. במהלך הזמן פותחה דרך נוספת לתחשיב היטל ההשבחה, לפיה לצורך קביעת ההשבחה מחשבים רק את ערך הזכויות שנוספו מכוח האקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני. ***דרך זו ראויה רק במקרים בהם אין כל השפעה של תוספת הזכויות על המקרקעין מלבד התוספת עצמה, אולם היא עלולה להוביל לעיוות ההשבחה כאשר קיימת השפעה של תוספת הזכויות על המקרקעין.*** *על מנת לעודד חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה, ניתן פטור לנישום מניצול הזכויות מכוח תמ"א 38, לרבות הזכויות הנוספות שהוכרו במקרים של הריסה ובניה.* ***עם זאת, אין זה ראוי לאפשר לפטור לגלוש לזכויות אחרות, אשר אין עניינן עידוד החיזוק, ואשר בגינן על בעל מקרקעין צריך לשאת בהיטל השבחה.***

יצויין, כי בקשה לרשות ערעור בעליון על פסק דין זה נדחתה בבר"מ 7601/23 ע"י כבוד השופטת ד' ברק-ארז ביום 04/12/2023. אמנם, המקרה הנדון בעמ"נ הנ"ל אינו תואם למקרה הנדון כאן ובין היתר, הואיל והבקשה כאן הינה מכוח תיקון 3 א' להוראות תמ"א 38 ולא מכוח תכנית מפורטת.

במצב הקודם קיימות זכויות בנייה מכח תב"ע מאושרת וכן, מכוח תמ"א 38 המגדירות סל זכויות ספציפי כמפורט בסעיף 10.9.2 דלהלן. לעומת זאת, במצב החדש הובאו בחשבון שטחי הבנייה עפ"י הבקשה להיתר מס' 202100792. אין מניעה לחישוב ההשבחה הנובע מהפרש השטחים האקו' בשני מצבי התכנון בשיטת ה'דלתא' בהתאם לשומת המשיבה.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את אופן תחשיב המשיבה ולפיה, תחושב ההשבחה עבור יתרת השטחים המבוקשת מעבר לשטחים הפטורים מכח תמ"א 38 ומעבר לשטחים מכוח תכניות קודמות.

10.9.2. <u>סל זכויות - מצב קודם:</u>

בשומות הצדדים הובאו בחשבון שטחי הבניה כדלקמן:

מקור	משיבה	מבקשת
שטח אקו' מכח תב"ע	765.93	[8]840.04
שטח אקו' פטור מכח תמ"א 38	[9]1036.825	[10]1,039.85
שטח מבוקש ללא מחסנים עפ"י הבקשה להיתר	1,933.95	1,933.95
שטח אקו' לחיוב מכח תיקון 3א'	[11]125.756	54.06

<u>הכרעה:</u>

<u>זכויות מכח תכניות בניין עיר:</u>

במקרה הנדון, הובאו בחשבון במצב הקודם מלוא הזכויות המותרות או שנדרשה בגינן בעבר השבחה וזאת, בשיעור של 121% המשקף 765.93 מ"ר שטח עיקרי. יצויין, כי שטח זה אינו כולל את שטחי הבניה הנובעים מההקלות ושטחי המחסנים.

<u>לעניין חדרי יציאה לגג:</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון זכויות בניה לחדרי גג במצב הקודם. לאחר הדיון המקצועי טען שמאי המבקשת כי ככל ולא תתקבל עמדתו בנושא הפטור בגינן, הרי שיש לחייב בגין חדרי היציאה לגג בתכניות קודמות ולקזזן בעת חישוב יתרת השטחים מכח תיקון 3 א' וזאת, בהתבסס על החלטת ועדת ערר מס' חל/81154/1221.

לצורך הכרעה בסוגיית זכויות בנייה לחדרי יציאה לגג והפטור מכוח סעיף 19(ב)(10)(ג), עיינתי במספר פסיקות כדלקמן:

בעמ"נ ת"א 46044-03-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' מותג עירוני צהל 14 בע"מ מיום 02/09/22 נקבע כי: *"סעיף 19(ב)(10)(ג) לתוספת מוגבל למתן פטור לכל תכנית המאפשרת בניית "חדר מגורים על גג המבנה". הסיפא מגבילה את הפטור, בלשון ברורה ומפורשת, רק לחדרי מגורים על גג המבנה הצמוד לדירה שנבנתה מכוח תמ"א 38. על פני הדברים, הגדרה זו תואמת רק "חדר יציאה לגג" ולא "דירת גג", ולפיכך, דומה כי אין בסיס לשוני להסיק שזכויות הבניה לחדרי יציאה לגג פטורות אף אם לא נבנה מבנה מסוג זה בפועל".*

בנוסף, **בעמ"נ ת"א 18007-01-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו נ' משה סמואל שוני ואח' מיום 23/05/24** צויין כי: *"המחלוקת נעוצה באותן זכויות בניה מכוח התכנון הקיים במגרש שטרם נוצלו, ואשר מבוקש לנצלן במסגרת מיזם הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38. ובפרט בשאלה, האם, כעמדת ועדת ערר, ניתן לראות בהן זכויות שנוצלו מכוח תמ"א 38, ואזי ההשבחה בגינן פטורה, או שמא,*

---

[8] 701.1 מ"ר בנוי + מחסנים 47.35 מ"ר X 0.4 + חדרי יציאה לגג 120 מ"ר = 840.04 מ"ר אקו'.
[9] קומה מורחבת בשטח 271.49 מ"ר X 2.5 קומות + 13 מ"רX 9 יח"ד + סגירת קומת עמודים 241.1 מ"ר.
[10] קומה מורחבת בשטח 272.7 מ"ר X 2.5 קומות + 13 מ"רX 9 יח"ד + סגירת קומת עמודים 241.1 מ"ר.
[11] יתרה לחיוב של 131.195 מ"ר – שטח מרוצף בקומת הקרקע של 7.77 מ"ר לפי מקדם הפחתה 0.7 = 125.756 מ"ר אקו'.

כעמדת המשיבים, מדובר בזכויות שנוצלו מכוח התכנון הקיים ולא מכוח תמ"א 38, כך שההשבחה בגינן חייבת ואינה פטורה,,,,, ***אני סבור כי לאור לשון החוק, תכלית החוק והפסיקה הקיימת, הזכויות מכוח התכנון הקיים אינן חלק מ-"סל הזכויות" של תמ"א 38 ולכן ניצול שלהן, גם אם הוא נעשה <u>בצוותא חדא</u> עם ניצול זכויות מכוח תמ"א 38, <u>אינו פטור מהיטל השבחה</u>"***. (הדגש אינו במקור).

לסיכום נקבע כי: ***"הזכויות הפטורות מהיטל ההשבחה הינן הזכויות מכוח תמריצי תמ"א 38 בלבד. מכאן, אין פטור בגין הזכויות המנוצלות מכוח התכנון הקיים, כלומר יש לחייב בהיטל השבחה בגין הזכויות שניצלו המשיבים מכוח תכנית 1862 ומכוח תכנית ג'1".*** (הדגש אינו במקור).

"למען הסר ספק, ובהתאם להלכה שנקבעה בעניין ***אקו סיטי*** *לעיל, המשיבים יחויבו רק בגין הזכויות המנוצלות* ***העודפות*** *על התמריצים הישירים מכוח תמ"א 38".* (ההדגשה במקור).

במקרים דלעיל וכן, במקרה הנדון מוצעת הקמת דירות גג. עפ"י הפסיקה הנ"ל, ככל ולא מוצעים חדרי יציאה לגג בבקשה להיתר הבנייה להריסה ובניה מחדש הרי שלא יחול הפטור מכוח התמ"א. לפיכך, יש לבחון את ההשבחה בגין זכויות בנייה מכח תוכנית מפורטת נכון למועד אישורה.

בנוסף ומעבר לכך,

בערר מס' **חל/81154/1221 הוועדה המקומית לתכנ"ב חולון נ' י.ע.ז יזמות ובניה התחדשות עירונית בע"מ מיום 6/6/24** אליו הפנה שמאי המבקשת, צויין בין היתר כדלקמן:

"ערר זה מעלה את השאלות המשפטיות הבאות:

12.1. במסלול הריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38 במסגרת חישוב סל הזכויות, האם ניתן לכלול בסל הזכויות, זכויות בניה על פי תכנית גגות (כהגדרתה בסעיף 11 לתמ"א 38) הניתנות למימוש במבנה הקיים, אף שהמבנה החדש לא כולל חדרים על הגג?

12.2. במידה וכן – האם זכויות בניה אלו פטורות מתשלום היטל השבחה על פי הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10)(ג) שעניינו פטור מבניית חדרים על הגג?

נקדים הלכה למעשה ונאמר כעת – התשובה לשאלה הראשונה היא <u>כן</u>, והתשובה לשאלה השנייה היא <u>לא</u>.

הערר הנ"ל מפרט בהרחבה בסוגייה המשפטית ואף מפנה גם הוא לפסקי הדין המפורטים דלעיל. בסיכומו של דבר נקבע כי: *"הדיון יוחזר לשמאי המכריע הנכבד, על מנת שידון בהשבחה הנובעת* ***ממימוש הזכויות על פי תכנית הגגות (תכנית ח/23/1) במסגרת הבקשה להיתר****, בהיקף של 13.23 מ"ר כאמור (אותן זכויות שהתבקשו בהקלה)* ***זאת על פי המועד הקובע הרלוונטי לתכנית זו"***.

במקרה הנדון בערר, מוצעת הקמת דירות גג כפי שקיים במקרה הנדון. בערר נקבע כי על השמאי המכריע לחייב בגין הקמת חדרי יציאה לגג מכוח תכנית ח/23/1 (בה לא הותרה הקמת דירות גג) ולהביאן במצב הקודם לצורך חישוב סל הזכויות מכח תב"ע.

לסיכום, בהתאם לפסיקות הנ"ל יש לחייב את המבקשת בגין תכניות הגגות בין אם מדובר בדירות גג ובין אם מדובר בחדרי יציאה לגג וזאת, נכון למועד אישורן.

ומן הכלל אל הפרט,

בבדיקת אתר רשות המיסים ונסח הרישום נראה כי לא התבצעה העברת זכויות בתתי חלקות 7-9 (הדירות בקומה העליונה) בין מועד הקובע לתכנית הגגות רג/340/ג/21 (27/01/2006) לבין מועד אישור הבקשה להיתר בניה (17/08/2022). מכאן, שבעלי הזכויות לא חוייבו בגין חדרי היציאה לגג.

לעניין שטחי הבניה, נקבע בהוראות תוכניות בניין עיר כדלקמן:

- בתכנית רג/340/ג הותרה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר הכולל את שטח היטל המדרגות.
- תכנית רג/340/ג/1 הותרה הרחבת חדרי יציאה לגג עד לשטח של 23 מ״ר הכולל את היטל המדרגות.
- תכנית רג/מק/340/ג/11 התירה הקמת דירות גג בשטח העולה על 75 מ״ר עיקרי /ליח״ד (ללא תוספת זכויות).
- תכנית רג/340/ג/21 הותרה הרחבת חדרי יציאה לגג עד לשטח של 40 מ״ר ברוטו.

בתיקון 3א׳ לתכנית מתאר ארצית 38 הותרה הקמת קומה עליונה חלקית לשימוש עבור חדרי יציאה גג או להקמת דירות גג.

עפ״י הבקשה להיתר בניה שבנדון מס׳ 202100792, מוצעת הקמת דירת גג ולא חדרי יציאה לגג.

לאור זאת, הרי שהזכות להקמת דירות גג מתאפשרת עפ״י תכנית בניין עיר מאושרת. ולכן, זכויות אלה אינן פטורות מהיטל השבחה ואף יחויבו למועד אישור התכניות. וזאת, בהתאם לפסיקות הנ״ל.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את טענת המבקשת. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בגין חדרי יציאה לגג כחלק מסל הזכויות במצב הקודם ולאור תוכניות רג/340/ג, רג/340/ג/1 וכן, רג/340/ג/21 והכל כמפורט בסעיפים 10.2, 10.3 ו-10.6 דלעיל.

לסיכום,

בחישוב סל הזכויות מכח תב״ע במצב הקודם הובאו בחשבון זכויות בשיעור של 121% (765.93 מ״ר) בתוספת חדרי יציאה לגג בשטח של 120 מ״ר עליהן חויבה המבקשת בתכניות קודמות ובסה״כ 885.93 מ״ר עיקרי.

<u>לעניין זכויות הפטורות מכח תמ״א 38:</u>

עפ״י היתרי הבנייה, קומה טיפוסית בבניין הנדון הינה בשטח של 255.88 מ״ר. בניכוי חדר מדרגות ומעלית בשטח של 14.97 מ״ר מתקבלת קומה טיפוסית בשטח של 240.91 מ״ר.

בנוסף, קיימת קומת עמודים מפולשת בשטח של 62.37 מ״ר (כולל שטחי המחסנים). במקרה הנדון, הבקשה להיתר אושרה מכוח תמ״א 38 על תיקוניה.

מטרתו העיקרית של תיקון 3א׳ לתמ״א 38 הינה לקבוע באופן ברור מהו היקף הזכויות המירבי שניתן לאשר מכח התמ״א במסלול הריסה, זכויות שהן בנוסף לזכויות מכוח תכניות מפורטות החלות בנכס.

סעיף 14א(א) לתיקון קובע בנפרד את סל הזכויות המירבי שהועדה המקומית רשאית להתיר מכח התמ״א במסלול הריסה.

במקרה הנדון, מדובר בבניין הכולל 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המוצע להריסה. עפ"י הוראות התמ"א, בחלופת הריסה ובניה מחדש ניתן להוסיף לבניין תוספת 3 קומות ובסה"כ מתקבל בניין הכולל 7 קומות כולל קומת קרקע.

בחישוב הזכויות מכח התמ"א במסלול הריסה מתקבל סל הזכויות המבוסס בעיקרו על 3 הרכיבים הבאים:

א. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת (לפי ס' 14א(א)(1).

ב. תוספת 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בבניין הכולל 4 קומות או יותר. לעניין זה, שטח הקומה הטיפוסית המורחבת הינו השטח הקיים בקומה טיפוסית בבניין הקיים לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות ובלקונים ובתוספת 13 מ"ר לכל יח"ד (לפי ס' 14א(א)(2)).

ג. השלמת השטח הפנוי בקומה המפולשת עד לשטח של קומה טיפוסית מורחבת.

תוספת השטחים הנ"ל כוללת הן את שטחי השירות והן את השטחים העיקריים. החלוקה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים תקבע ע"י הומ"ק בעת ההחלטה בבקשה להיתר.

לאור האמור לעיל,

<u>להלן סך שטחי הבניה המותרים מתוקף תמ"א 38 לאור הבינוי הקיים ולאור הפסיקה הנ"ל:</u>

שטח קומה טיפוסית נטו בבניין הקיים:	240.91 מ"ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת (240.91 + 3 יח"ד*13 מ"ר)	279.91 מ"ר
תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות (פטורות):	**699.775 מ"ר**[12]
הרחבה של 9 יח"ד קיימות בהיתר (9 יח"ד * 13 מ"ר):	**117 מ"ר**
סגירת קומת עמודים מפולשת (279.91 מ"ר – 62.37 מ"ר):	**<u>217.54 מ"ר</u>**
סה"כ תוספת מכח תמ"א 38:	**1,034.32 מ"ר**

לאור האמור, הובא בחשבון סל זכויות מכח תמ"א 38 בשטח של 1,034.32 מ"ר.

לסיכום,

במצב הקודם הובאו בחשבון זכויות בשטח של 885.93 מ"ר מכח תב"ע וכן 1,034.315 מ"ר מכח תמ"א 38 ובסה"כ 1,920.25 מ"ר אקו'.

<u>השטח הנותר לחיוב מכח תיקון 3 א':</u>

עפ"י הבקשה להיתר בנייה, מוצע בניין מגורים בן 7.5 קומות מעל קומת קרקע בשטח עיקרי של 1,927.65 מ"ר, שטח מרוצף בקומת הקרקע של 7.77 מ"ר ומרפסות גג בשטח של 103.8 מ"ר אשר חושבו לפי מקדם שווי של 0.3 (בהתאם לעמדת המשיבה וכמפורט בסעיף 10.2.2 דלעיל). בסה"כ מתקבלים 1,961.12 מ"ר אקו' ללא מחסנים דירתיים.

[12] 2.5 קומות * 279.91 מ"ר קומה טיפוסית מורחבת.

כאמור, השטח הפטור מתשלום היטל השבחה מכח תב"ע + תמ"א 38 הינו 1,920.25 מ"ר ולכן, מתקבלת יתרה לחיוב בשטח של 40.88 מ"ר אקו'.

להלן סיכום שטחי הבניה בשני מצבי התכנון:

תיאור	ייעוד	אחוז/מקדם	שטח עיקרי
תב"ע	מגורים ב'	121%	765.93
	חדרי יציאה לגג - 40 מ"ר/ליח"ד		120
	סה"כ שטח אקו' מכח תב"ע + תקנות		**885.93**
תמ"א 38	**תוספת לקיים**	**13**	**117**
	שטח קומה טיפוסית במבנה הקיים ללא מדרגות		240.91
	שטח קומה מורחבת	39	279.91
	תוספת 2.5 קומות	**2.5**	**699.78**
	הרחבת קומת קרקע	**62.37**	**217.54**
	סה"כ שטח אקו' מכח תמ"א 38		**1,034.32**
סה"כ תב"ע + תמ"א – מצב קודם			**1,920.25**
שטח מבוקש בהתאם לבקשה להיתר מס' 202100792			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	1927.65	1	**1,927.65**
מרפסות גג/מרוצפת	111.57	0.3	**33.471**
סה"כ שטח אקו' מבוקש במצב החדש - עפ"י הבקשה להיתר			**1,961.12**
תוספת שטח במ"ר אקו'			**40.88**

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין תוספת בשטח של 40.88 מ"ר אקו'.

10.9.3. <u>ערכי שווי:</u>

בשומות הצדדים קיימת הסכמה ולפיה השווי הראוי למועד הקובע הינו 14,000 ₪/מ"ר מבונה.

<u>הכרעה</u>:

למרות הסכמת הצדדים, מצאתי לנכון לבחון את ערכי השווי בהתאם לנתוני השווי כדלקמן:

- <u>שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה	מדד	מתואם
גיא צדיק	6207/559	אביגייל 6	26.07.2018	11,000	1.32	14,520
דנה שיחור	6207/30	חביבה רייך 14	12/02/2017	10,800	1.3262	14,323
דנה שיחור	6206/62	אסף 29	11/02/2016	10,500	1.4324	15,040
עאטף עאלם	6206/33	אסף 34	08/08/2018	11,000	1.32	14,520
נורית ג'רבי	6206/1558	רחובות הנהר 3	11/06/2017	11,000	1.3245	14,570
עומר סארחן	6206/45	אסף 5	17/09/2017	11,100	1.3	14,430

בהתאם לנתונים הנ"ל, מתקבל שווי ממוצע מתואם של 14,500 ₪/מ"ר מבונה.

- <u>עסקאות מכר - מידע נדל"ן</u>:

בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון מקדם שווי אקו' למרפסות של 0.4:

יום מכירה	כתובת	גו"ח	שטח	מרפסת שמש	קומה	חדרים	שווי מכירה בש"ח	שווי מ"ר אקו'
24/01/2022	יהודית 1	6207-497	101	8	1	4	3,490,000	33,493
09/02/2022	רות 12-14	6207-49,50	70	12	3	3	2,734,998	36,564
09/02/2022	רות 12-14	6207-49,50	75	12	6	3	3,000,000	37,594
03/02/2022	רות 12-14	6207-49,50	75	12	8	3	3,087,000	38,684
24/01/2022	רות 12-14	6207-49,50	70	12	5	3	2,799,999	37,433
23/03/2022	רות 13	6207-27	103	13	7	4	3,845,000	35,536
27/02/2022	רות 13	6207-27	85	13	1	4	3,302,304	36,611
27/03/2022	רות 13	6207-27	126	13	2	5	4,549,999	34,680
14/07/2021	אנה פרנק 25	6207-203	74	12	7	2	2,815,000	35,723
03/06/2021	אנה פרנק 25	6207-203	74	12	5	2	2,600,000	32,995
17/03/2022	אנה פרנק 25	6207-203	90	12	1	3	3,450,000	36,392
20/04/2022	רות 4	6207-651	130	12	6	5	5,000,000	37,092
10/01/2022	רות 4	6207-651	130	12	3	5	3,900,000	28,932
30/03/2022	אסף 32	6206-34	98	25	1	4	3,600,000	33,333
28/02/2022	אסף 32	6206-34	93	10	2	4	3,500,000	36,082
05/04/2022	אסף 32	6206-34	123	14	7	6	4,500,000	34,992
03/02/2022	אסף 32	6206-34	80	12	1	3.5	3,250,000	38,325
09/02/2022	אנה פרנק 15	6207-132	94	12	2	4	3,400,000	34,413
29/12/2021	אנה פרנק 15	6207-132	93	12	6	4	3,725,000	38,088
07/03/2022	חביבה רייק 1	6207-468	104	11	7	4	3,820,000	35,240
ממוצע			**94**	**13**	**שווי מ"ר אקו' בממוצע**			**35,610**

לעניין עלות הבנייה הובאה בחשבון עלות לפי מחירון דקל יולי 22 כדלקמן:

מהות	שטח במ"ר	עלות	סה"כ
דירתי	94	5,200	490,880
מרפסת	13	1,530	19,202
מחסן	6	5,200	31,200
חניה			130,000
סה"כ ישירה			671,282
תוספת עקיפות			839,102
סה"כ מגלם ש"ש			1,006,922
עלות למ"ר אקו'			**10,128**

מניתוח הנתונים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 35,600 ₪/מ"ר בנוי. בחילוץ מע"מ (17%), יזמות (25%) והפחתת עלויות בניה (10,000 ₪/מ"ר), מתקבל שווי של כ- 14,350 ₪/מ"ר מבונה.

לאור האמור קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון **שווי של 14,000 ₪/מ"ר מבונה.**

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. תכנית רג/340:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	490.347	1	490.347
מרפסות מקורות	138.303	0.8	110.6424
חדרי גג	21	0.9	18.9
מרפסות גג	205	0.3	61.473
סה"כ מצב חדש			**681.3624**
שטח דירתי בנוי עפ"י היתרי בנייה	562.65	1	562.65
מרפסות מקורות עפ"י היתרי בנייה	160.08	0.8	128.064
סה"כ מצב קודם			**690.714**
אין השבחה			

11.2. תכנית רג/340/ג/1:

מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
חדרי יציאה לגג	33	1	33
הפסד מרפסת	33	-0.3	-9.9
תוספת שטח אקו'			23.1
שווי מ"ר מבונה בש"ח			230
מקדם התאמה בינוי חדש על ישן			0.90
מקדם צורה למגרש			0.95
השבחה בש"ח במעוגל			**4,540**

11.3. רג/מק/340/ג/11:

מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח מותר עפ"י תב"ע ותוספת 16% - מצב חדש	717.93	1	717.93
מצב קודם			
שטח דירתי בנוי עפ"י היתרי בנייה	562.65	1	562.65
שטח מרפסות מקורות עפ"י היתרי בנייה	160.08	0.8	128.064
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			690.714
השבחה			
השבחה במ"ר אקו'			**27.216**
מקדם דחיה (16 שנים, 6%)			0.394
מקדם צורת מגרש – בהתאם למשיבה			0.95
שווי מ"ר מבונה			$1,100

שע"ח	4.115
השבחה בש"ח	**46,070**
השבחה למימוש נוכחי בש"ח – 88.96%	**40,980**

11.4. <u>תכנית רג/מק/340/ג/19:</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת שטח עיקרי	48	1	48
מקדם דחיה			0.527
מקדם צורת מגרש			0.95
שווי מ"ר מבונה ב- $			$1,150
שע"ח בש"ח			4.608
השבחה מלאה בש"ח			**127,295**
השבחה למימוש נוכחי בש"ח – 88.96%			**113,240**

11.5. <u>תכנית רג/מק/340/ג/21:</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
חדרי יציאה לגג	51	1	51
הפסד מרפסת	51	-0.3	-15.3
תוספת שטח אקו'			35.7
שווי מ"ר מבונה ב- $			$1,150
שע"ח בש"ח			4.62
מקדם התאמה בינוי חדש על ישן			0.90
מקדם צורה למגרש			0.95
השבחה בש"ח במעוגל			**162,170**

11.6. <u>תכנית רג/340/ג/15:</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
מחסנים דירתיים	54	0.8	43.2
מחסנים בהיתר -מצב קודם	54	0.4	21.6
השבחה במ"ר אקו'			21.6
מקדם דחיה (11 שנים בשיעור 6%)			0.527
מקדם צורת מגרש			0.95
שווי מ"ר מבונה ב- $			1,150
שער הדולר בש"ח			4.695
השבחה בש"ח			**58,364**
השבחה למימוש נוכחי בש"ח – 88.96%			**51,900**

11.7. <u>הקלה לתוספת מחסנים:</u>

הקלה לתוספת מחסנים			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מחסנים מבוקשים בהיתר	59.7	0.8	47.76
מחסנים כשטח שירות פטורים לפי תמ"א 38	59.7	0.4	23.88
השבחה במ"ר			23.88
שווי קרקע למ"ר מבונה			14,000
מקדם צורת מגרש			0.95
השבחה בש"ח במעוגל			**317,600**

11.8. <u>הקלה לתוספת 2 קומות:</u>

מהות	**שטח במ"ר**
שטח עיקרי בקומות 6-7	476.08
מקדם השבחה	0.1
שווי קרקע למ"ר מבונה	14,000
מקדם צורת מגרש	0.95
השבחה בש"ח במעוגל	**633,180**

11.9. <u>תיקון 3א' לתמ"א 38:</u>

ההשבחה בגין תיקון 3 א'	
סה"כ יתרת שטח לחיוב במ"ר אקו' כמפורט בסעיף 10.9.2 דלעיל	40.88
שווי מ"ר מבונה	14,000
מקדם צורת מגרש	0.95
סה"כ השבחה בש"ח	**543,650**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה בש"ח	היטל השבחה
רג/340		אין השבחה	אין היטל
רג/340/ג/1	14.04.1985	₪ 4,540	₪ 2,270
רג/מק/340/ג/11	19.02.2001	₪ 40,980	₪ 20,490
רג/מק/340/ג/19	12.12.2005	₪ 113,240	₪ 56,620
רג/340/ג/21	27.01.2006	₪ 162,170	₪ 81,085
רג/340/ג/15	03.03.2006	₪ 51,900	₪ 25,950
הקלה בגין ביטול מרפסות שירות	17.8.2022	אין השבחה	אין היטל
הקלה בגין תוספת קומת מרתף	17.8.2022	אין השבחה	אין היטל
הקלה בגין תוספת מחסנים	17.8.2022	₪ 317,600	₪ 158,800
הקלה בגין תוספת קומות	17.8.2022	₪ 633,180	₪ 316,590
תיקון 3א' - 25%	17.8.2022	₪ 543,650	₪ 135,912

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחל) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה