גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א I6777886 טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 16/3/2022
מס' תיק-פניה 660-1795-2021

לכבוד,

אביב בפודים 30 בע"מ – המבקשת
באמצעות יצחק נעים – שמאי מקרקעין
דוא"ל: eacho.naim@gmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן – המשיבה
באמצעות שאול לב – שמאי מקרקעין
דוא"ל: shaul-lev@barak.net.il

שומה מכרעת
גוש 6204 חלקה 61
הפודים 30, רמת גן
"אביב בפודים 30 בע"מ"

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 03/02/2022.

3. המועדים הקובעים[1]

תכנית	מועד קובע
רג/340/ג	29/08/1980
ר/340/ג/1	13/04/1985
ר/340/ג/6	12/06/1996
ר/340/ג/11	19/02/2001
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005
ר/340/ג/21	27/01/2006
ר/340/ג/15	03/03/2006
506-0511766	27/07/2019

[1] קיימות תכניות נוספות לגביהן אין מחלוקת כי לא חלה השבחה במימוש הנדון כמפורט בהמשך.

4. <u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

ביום 23/12/2021 נערך דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים ונציגים מטעמם, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקשת:</u>

- חוות דעת השמאי יצחק נעים מיום 07/10/2021.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים.
- מסמכי הבית המשותף.
- דו"ח אפס לנכס הנדון מיום 01/02/2021.
- טבלת ריכוז הכרעות שמאים מכריעים.
- הסכם פינוי בינוי בנכס הנדון מיום 10/05/2017.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאי שאול לב מיום 17/06/2021.
- מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 02/12/2021.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	6204.
חלקה:	61.
שטח החלקה הרשום:	1,754 מ"ר.
כתובת:	הפודים 30, שכונת נחלת גנים, רמת גן.
סוג הנכס:	שני בנייני מגורים וותיקים המיועדים לפינוי בינוי.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הינו שני בניינים וותיקים בני 3-4 קומות המכילים 37 יחידות דיור בסה"כ המיועדים לפרויקט פינוי בינוי ברחוב הפודים 30 ר"ג (מתחם "אביב בפודים 30") וידועים כחלקה 61 בגוש 6204.

צורת החלקה מלבנית עם חזית צפונית לרחוב הפודים באורך כ- 28 מ' ועומק כ- 62 מ'.

על החלקה בנויים כאמור שני מבני מגורים בני 3-4 קומות שצורתו של כל אחד מהם כצורת האות "ר", כאשר בכל אחד מהם 3 כניסות ובכל כניסה 2 דירות בקומה.

הבניין בחזית לרחוב כולל 18 יח"ד ואילו הבניין בעורף כולל 19 יח"ד. שטח הדירות אחיד ועומד על כ- 60 מ"ר[2], למעט דירה אחת (תת חלקה 8) בשטח 64 מ"ר.

הבניינים הוקמו בשנות ה- 60', בנויים שלד בטון ובלוקים עם גגות שטוחים וללא מעליות.

הגישה לבניין העורפי הינה באמצעות שביל גישה הממוקם בפינה הצפון מערבית של החלקה, דרך גרם מדרגות וזאת לאור התנאים הטופוגראפיים – פני השטח משופעים במדרון יורד בכיוון כללי דר' מז' – צפ' מערב.

[2] מדידה גראפית מתכנית הקומה בהיתר 5739 מיום 24/05/1985, שטח דירה טיפוסית כ- 54 מ"ר + 6 מ"ר מרפסת. שטח תת חלקה 8 הינו כ- 54 מ"ר עיקרי + כ- 10 מ"ר מרפסות.

תיאור הסביבה

שכונת "נחלת גנים" אשר בצפון מזרח העיר רמת גן, התחומה בין רחובות אבא הילל מצפון, ז'בוטינסקי מדרום, דוד בן גוריון ממזרח, ורח' המבדיל ממערב. בעבר אופיינה השכונה בשימושים מעורבים למגורים, מלאכה ותעשיה ובמהלך השנים השתנה אופייה לשכונת מגורים.

סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבנייני מגורים ותיקים בני 4-3 קומות לצד בנייני מגורים חדשים. על החלקה הצמודה לנכס ממזרח, קיימים מס' מבני ציבור כגון, גן ילדים, בית כנסת וגן ציבורי.

רחוב הפודים הינו רחוב צר חד סטרי, החוצה את השכונה ומחבר בין דרך בן גוריון ממזרח לרחוב המבדיל במערב.

הפיתוח הסביבתי מלא.

7. מצב תכנוני

7.1. המצב הקודם

7.1.1. **תכנית רג/222**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1199 מתאריך 22/8/1965.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור "מגורים ג'" עם זכויות בניה כדלקמן:

אחוזי בניה: 32% לקומה.

מס' קומות: 3 מעל קומת עמודים מפולשת.

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

מס' יח"ד במגרש מינימלי: 9 יח"ד.

שטח חדר המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל באחוזי הבניה.

7.1.2. **היתר בניה מס' 1816 מיום 01/03/1950**

היתר לבניית 2 בניינים הכוללים 37 יח"ד. בניין אחד כולל 18 דירות בנות 2 חדרים, והבניין השני כולל 19 דירות בנות 2 חדרים.

7.1.3. **היתר בניה מס' 5739 מיום 24/05/1985**

היתר להוספת מרפסת לדירה קיימת בקומת קרקע ,בשטח 4.24 מ"ר.

ברקע תכנית הבקשה להיתר מסומנות הדירות הקיימות בנכס.

7.2. <u>המצב החדש</u>

7.2.1. **<u>תכנית רג/340</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2591 מתאריך 27/12/1979.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור "מגורים ג'" למעט רצועת קרקע בחזית החלקה המיועדת להפקעה להרחבת דרך[3].

זכויות הבנייה כלהלן:

האזור	שטח מגרש מינ'	רוחב מינ' למגרש	אחוזי בניה מקס'			מספר דירות למגרש מינ'	מרווחים מינ'		מספר הקומות	
			קומה א'[4]	קומה נוספת עליונה	מרפסת לכל קומה		צדדי	אחורי	בחזית	בעורף
מגורים ג' - קומה א' מפולשת	500 מ"ר	18 מ'	32%	32%	11%	9 דירות	ראה בס' 117(א)2*	5 מ'	3 קומות מעל ק' מפולשת	
מגורים ג' - קומה א' חלקית			22%	33%	11%	8 דירות			2 קומות מעל ק' עמודים	3 קומות
*סעיף 117(א)2: רוחב מגרש עד 22 מ' - מרווח צדדי 3 מ', רוחב מגרש 22-24 מ' - מרווח צדדי בין 3-3.5 מ' בהתאמה יחסית, רוחב מגרש מעל 24 מ' - מרווח צדדי 3.5 מ'										

- בסעיף 122 ב' להוראות התכנית, נקבע כי באזור מגורים ג' בקטעי רחובות שסומנו ובמגרשים בשטח מינימאלי 600 מ"ר, יהיה מותר להקים בנינים עם אחוזי בניה מקסימליים לקומה 26% וצפיפות של 2 יח"ד בקומה. בקטעי הרחובות המסומנים בקו אדום יותרו 3 קומות בלבד ובקטעים המסומנים בקו כחול יותרו 4 קומות, ברחובות ובקטעים שאינם מסומנים יותרו 4 או 3 קומות בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
התשריט המצורף לתכנית סרוק ברמה נמוכה ואינו מאפשר זיהוי מוחלט של סימון הקו הנ"ל בחזית הנכס הנדון אך מעיון בו, מצאתי לנכון לאמץ את הסכמת הצדדים כי החלקה הנדונה אינה כלולה בתחום המסומן בקו כחול או אדום.
- באזורי מגורים ב' ו-ג' בבניינים בני 3-4 קומות מעל ק"ע (בהתאם לסעיף 122 ב'), תהיה הוועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה. התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה הקומה.

7.2.2. **<u>תכנית רג/340/ג</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2651 מתאריך 14/08/1980.

התכנית מהווה שינוי תקנוני לתכנית רג/340 ובהוראותיה נקבעו אפשרויות ניצול שונות בהתאם לגודל מגרש וצורת הבינוי.

באזור מגורים ג' כבעניינו הוגדרו זכויות בניה למגרשים בשטח מינ' 500 ו- 600 מ"ר.

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

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

במגרשים בשטח מינימאלי של 600 מ"ר יותר ניצול בשיעור 15% למסחר ו- 105% למגורים וצפיפות הבניה 8 יח"ד למגרש מינימאלי.

שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל ק. עמודים מפולשת ועד בכלל – אינו נכלל באחוזי הבניה המותרים (סעיף 6ב').

תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

[3] על פי תכנית הבקשה להיתר שטח המגרש נטו לאחר ההפקעה הינו 1,561 מ"ר.
[4] קומה א' פירושה – הקומה הראשונה שגובה הרצפה שלה הוא מעל או בגובה מפלס הכניסה.

7.2.3. **<u>תכנית רג/340/ג/1</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3181 מתאריך 29/03/1985.

מטרת התכנית לקבוע הוראות לבניה על גגות בתי מגורים.

ניתן לבנות חדר יציאה לגג עד 23 מ״ר לכל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות עד 4 מ״ר. סה״כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

7.2.4. **<u>תכנית רג/340/ג/3</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4047 מתאריך 08/10/1992.

מטרת התכנית לקבוע הוראות לבניית מרתפים כשטחי שירות באזורי התכנון השונים.

באזור מגורים ג׳ ניתן להקים קומת מרתף אחת כשטחי שרות לפי גודל קומה טיפוסית – לצורך חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד׳. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה. לא יורשה שימוש למגורים בקומת המרתף.

גובה מרתף אחסנה וחניה לא יעלה על 2.2 מ׳. הועדה המקומית רשאית לאשר הגדלת המרתף עד גבולות המגרש לצרכי חניה וגישה לחניה.

7.2.5. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/6</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4413 מתאריך 28/05/1996.

במסגרת הוראותיה , מבטלת התכנית את סעיף 122(ב) שבתכנית רג/340 וכמו כן מבטלת את הוראת הצפיפות של 8 יח״ד למגרש בשטח - 600 מ״ר וקובעת שבכל אזור מגורים ג׳ הצפיפות תהיה 9 יח״ד במגרש של 500 מ״ר וללא שינוי בזכויות הבניה במגרשים שמעל 600 מ״ר, כלומר 130%.

כמו כן, גודל מגרש מינימלי באזורי מגורים ג׳ יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינ׳ - 450 מ״ר.

7.2.6. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/9</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4451 מתאריך 24/10/1996.

מטרת התכנית לשנות את הצפיפות באזורי מגורים ב׳ ו-ג׳ בהם קיים בניין להריסה, ולקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח״ד המיועדת להריסה, 2 יח״ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ״י התכנית הראשית (תכנית רג/340/ג) כולל כל ההקלות.

כמו כן, במגרשים באזורים ב׳ ו-ג׳ בהם צפיפות היח״ד לא אחידה בקומה העליונה, הוועדה רשאית להשלים מס׳ יח״ד להשלמה אחידה, בהתאם לזכויות המותרות עפ״י תכנית רג/340/ג כולל כל ההקלות.

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

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4957 מתאריך 04/02/2001.

להלן תמצית מטרות התכנית והוראותיה:

- לאפשר בנית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות עפ״י תכנית רג/340/ג.
- לשנות את הגובה המותר לקומת עמודים מפולשת מ- 2.20 מ׳ ל- 3 מ׳.
- לשנות את גובה הבניינים המותרים באזורים ב׳ ו- ג׳ ברחובות שבהם רוחב זכות הדרך הינו 12 מ׳ ויותר ולאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל הקומות שנקבעו בתכנית רג/340/ג (הערה: בעניינו רוחב הדרך עולה על 12 מ׳).
- לאפשר את כל ההקלות בזכויות הבניה: 6% לשיפור תנאי הדיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת.
- שטח דירת הגג לא יפחת מ-75 מ״ר עיקרי והשטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.

- בבניינים קיימים[5] באזורי מגורים ב' ו-ג' ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין הקומות.
- גובה המבנים על הגג יהיה על פי גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בניין.

מימוש מטרות התכנית כרוך בעמידה בהוראותיה המפורטות בתקנון, ובין השאר:

- קווי הבניין הצדדיים יהיו מינימום 3.5 מ', הגדלת גובה הבניין תחייב קו בניין צדדי ב- 1/2 מ' נוספים מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתכנית המתאר ולא יותר מ- 4 מ'.
- הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2 מ' בחזית הבניין ובחזית הצדדית והאחורית 1.5 מ' או על פי שיקול מהנדס העיר.

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

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5293 מתאריך 29/4/2004.

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר משמרת מים ובין השאר נקבע כי בכל היעודים יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש מגונן או מצופה בחומר מחלחל.

7.2.9. **<u>תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38</u>**

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 5397 מתאריך 18/05/2005.

התכנית מעודדת ביצוע חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ע"י תוספת זכויות בניה בתמורה.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1/1/1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י פטר אותם מתחולתו.

סך תוספת הבניה על פי תכנית זו לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

בסעיף 11 להוראות התכנית ניתן פירוט לאפשרויות תוספת בנייה לצורך הרחבת יחידות דיור ו/או תוספת יחידות דיור בתנאים מסוימים כמפורט בהוראות התכנית.

בסעיף 11.1 פורטו אפשרויות לתוספת יחידות דיור בדרך של סגירה ומילוי הקומה המפולשת, תוספת קומה אחת שלא תחרוג מהיקף הקומה מתחתיה למעט חריגות הנחוצות על פי דרישות קונסטרוקטיביות, תוספת אגף או שילוב של האפשרויות הר"מ.

התוספת תכלול ממ"ד או חדר מחוזק.

בין השאר, נקבע לעניין הקמת אגף נוסף כי אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה <u>מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.</u> (ההדגשה אינה במקור, ג.ה.).

בסעיף 11.2 פורטו אפשרויות להרחבת דירות קיימות בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר לדירה ובתנאים נוספים כגון הקמת מרחב מוגן וביצוע ההרחבה למלוא גובהו של האגף.

לעניין קווי הבניין נאמר בסעיף קטן א':

"קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה <u>מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור</u>". (ההדגשה אינה במקור, ג.ה.).

בסעיף 23 להוראות התכנית נאמר כי במידה ושוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו. בתכנית מפורטת כאמור, ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו או הוראות שונות מהקובע בתכנית זו בעניינים של שטחי בניה, יח"ד, גובה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

[5] בתכנית רג/340/ג/1/11 שפורסמה בי.פ 5402 מתאריך 31/05/2005 תוקנה הוראה זו על ידי מחיקת המילה "קיימים".

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

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5402 מתאריך 31/05/2005.

בבניינים באזור מגורים ב', ג' מאפשרת התכנית להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית, תכנית המתאר רג/340/ג על תיקוניה כולל כל ההקלות.

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

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5462 מתאריך 27/11/2005.

התכנית, בין השאר, מבטלת את סעיף 6ב לתכנית רג/340/ג וקובעת, כי ניתן יהיה להוסיף שטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992 ולהוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת.

7.2.12. **<u>תכנית רג/340/ג/21</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5480 מתאריך 12/01/2006.

התכנית קובעת בין השאר, הוראות להקמת חדרי יציאה לגג.

השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה, לפי הקטן.

למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה כאמור לעיל.

7.2.13. **<u>תכנית רג/340/ג/15</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5495 מתאריך 16/02/2006.

התכנית קובעת הוראות להקמת מחסנים בחלופות שונות ובין השאר, בחלופה המאפשרת בניית מחסן בתוך הדירה בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד, אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר.

7.2.14. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/21/א</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5561 מתאריך 30/07/2006.

התכנית מאפשרת בין השאר, ניוד זכויות בניה בין הקומות, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה ושטח דירת מדרון, ללא שינוי בזכויות הבניה המותרות, או בקווי הבניין ובמספר הקומות.

לא ניתן לנייד שטחים עיקריים עבור הרחבת חדרי הגג מעבר למותר לפי תכנית רג/340/ג/21.

7.2.15. **<u>תכנית רג/340/ג/3/1</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5629 מתאריך 15/02/2007.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0) על מנת לאפשר גישה וחנייה במרתף.

כמו כן, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.

7.2.16. **<u>תמ"א 38 / 1 / א</u>**

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 5704 מתאריך 16/08/2007.

התכנית מרחיבה את הוראות תמ"א 38, מבהירה את היחס בין תכניות מפורטות שקדמו לה לבין הזכויות המוגדרות בה לרבות בנושא עיצוב המבנה ובין השאר מרחיבה את אפשרות השימוש בשטח שנוצר לאחר סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בבניין גם למטרת הרחבת דירות קיימות.

7.2.17. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/2/3</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5837 מתאריך 05/08/2008.

מטרת התכנית לשנות את גובה קומות המרתף באזורי מגורים. בהתאם להוראות התכנית, גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 4 מ׳ וגובה קומות המרתף התחתונות לא יעלה על 3.5 מ.

מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין.

7.2.18. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/33</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5931 מתאריך 16/03/2009.

מטרת התכנית לקבוע הבלטת הבניין במרווח קדמי ואחורי עד 1.4 מ׳ מעל קומת הכניסה בכל אזורי המגורים (למעט באזורים א׳ ו-א-1), זאת בכפוף להוראות והתנאים המפורטים בהוראות התכנית.

7.2.19. **<u>תמ״א 38 / 2</u>**

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 6069 מתאריך 10/03/2010.

התכנית מעניקה אפשרות לביצוע הריסה ובניה מחדש של מבנים הזקוקים לחיזוק כנגד רעידות אדמה ומאפשרת תוספת זכויות בניה בתנאים שונים ובהם התאמה של המבנה החדש לתכניות המפורטות החלות במקום בתוספת זכויות הבניה על פי תכנית זו.

כמו כן מאפשרת התכנית סגירת קומה מפולשת בבניין הזקוק לחיזוק בנוסף להוספת קומה נוספת או אגף נוסף ובנוסף להרחבת הדירות הקיימות.

תוספת הבניה להרחבת הדירות הקיימות מוגבלת ל 25 מ״ר לדירה.

קווי הבניין למבנה חדש לא יחרגו מקווי הבניין על פי התכניות החלות.

קווי הבניין למבנה מורחב יקבעו על פי הוראות התמ״א.

7.2.20. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/38</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6101 מתאריך 24/06/2010.

התכנית קובעת, בין השאר, כי יחס הצפיפות באזור מגורים ג׳ יהיה 9 יח״ד ל- 450 מ״ר ובהתאמה מספר יחידות דיור גדול יותר למגרשים ששטחם גדול יותר מ-450 מ״ר, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

בכל מקרה שבחישוב מספר יח״ד התקבל חלק של יח״ד שהוא 50% ויותר – יעוגל ליח״ד שלמה.

7.2.21. **<u>תכנית רג/340/ג/30</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6140 מתאריך 07/10/2010.

תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ״א 38.

מטרת התכנית לעודד מימוש תמ״א 38 באמצעות מתן הקלות נוספות על ההקלות הכלולות במסגרת תמ״א 38 ועיקרן תוספת זכויות בניה לקומה נוספת מעבר למותר בתמ״א 38.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- תותר קומה נוספת כתוספת זכויות בניה בהיקף הקומה העליונה בנוסף לקבוע בתמ״א 38.
- תוספת ז״ב יכולה לשמש לבניית יח״ד חדשות, להרחבת יח״ד קיימות בבניין או לשילובן.
- במקרים של הריסת המבנה ובניית מבנה חדש (תמ״א 2/38) ניתן יהיה לנצל גם את הזכויות התקפות מכוח התכנית 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/מק/340/ג/21/א ״גגות״.
- תותר סגירת קומה מפולשת ותוספת יח״ד בקומה זו.
- במקרים בהם לא ניתן לנצל את תוספת הזכויות במסגרת קווי הבניין, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית צדדית ו-3 מ׳ לחזית אחורית. לא תותר חריגה לקו בניין קדמי. חריגה נוספת תינתן באישור מהנדס העיר ותחת תנאים.

- תוקף התכנית הוא ל – 5 שנים מיום אישורה כחוק. בתום 5 שנים מיום אישור התכנית, תתבטל תכנית זו ויחולו הוראות התכניות שהיו בתוקף ערב אישורה, אלא אם כן החליטה הועדה המחוזית על הארכת תוקפה ב – 5 שנים נוספות.

בהחלטת ישיבת מליאה מספר 825 שהתקיימה ביום 03/08/2015 הוחלט להאריך את תוקפה של התכנית (רג/340/ג/30) בחמש שנים נוספות מיום 07/10/2015 (מועד פקיעת התכנית) או עד לאישורה של תכנית רג/מק/340/ג/53 לפי המוקדם מבניהם.

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

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6251 מתאריך 16/06/2011.

תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

מטרת תכנית זו לתת עידוד נוסף למימוש תמ"א 38, בהמשך לתכנית רג/340/ג/30, זאת באמצעות מתן אפשרות להגדלת מס' יח"ד המותר במגרש, בתנאי ששטח דירה ממוצע יהיה 60 מ"ר, כולל מחסן וממ"ד.

תוקפה של תכנית זו יפה ל- 18 חודשים.

7.2.23. **<u>תמ"א 38 / 3</u>**

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 6430 מתאריך 11/06/2012.

התכנית מתירה בין השאר (במסגרת התמריצים לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה) תוספת של 1.5 קומות נוספות מעבר לקומה הנוספת המאושרת בתמ"א 38 ובסה"כ 2.5 קומות טיפוסיות.

במידה ואושרה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14 (תוספת זכויות) על פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.

קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

7.2.24. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/30/א/1</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6655 מתאריך 02/09/2013.

התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 ומטרתה בין השאר, להאריך את תוקף הוראותיה של תכנית רג/מק/340/ג/30/א לעיל, במקרה של הריסה ובניה מחדש.

במימוש זכויות מכח תמ"א 38, במקרה של הריסת הבניין והקמתו מחדש תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר כמות יח"ד לפי שיקול דעתה ובתנאי ששטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 60 מ"ר, כולל מחסן וממ"ד אותו ניתן לאשר מכח תכנית רג/340/ג/15.

הוראות התכניות החלות בכל מגרש, הוראות תמ"א 38 והוראות רג/340/ג/30 על תיקוניהן יחולו על תכנית זו, למעט מה ששונה בתכנית זו.

כמו כן, התכנית קובעת כי בהריסה ובניה מחדש תהיה חובה לקביעת חניה תת קרקעית.

תוקף התכנית הינו לשנה אחת ממועד פרסומה ברשומות.

7.2.25. **<u>תכנית 506-0511766 (רג/1755)</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 8336 מתאריך 11/07/2019 ובעיתונים בתאריך 12/07/2019.

תכנית נקודתית להתחדשות עירונית החלה על החלקה הנדונה ברחוב הפודים 30, בשכונת נחלת גנים, רמת גן.

מטרת התכנית - פינוי של 37 יחידות קיימות ובינוי של 111 יחידות חדשות במגדל בן 21 קומות במופע הפונה לרחוב הפודים ו - 19 קומות במופע הפונה למעבר הציבורי, סה"כ 20 קומות מעל קומת הקרקע הגבוהה.

התכנית משנה את יעוד הנכס מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד' ולדרך[6].

[6] שטח מגרש למגורים ד' 1,474.01 מ"ר ולדרך 85.64 מ"ר.

להלן הוראות הבניה:

<u>שימושים</u>

- בקומת קרקע יותרו שימושים לשטח ציבורי, לובי, דירת גן (בכפוף להנחיות המרחביות העדכניות), שטחים לרווחת הדיירים, חדר עגלות ואופניים, מתקנים טכניים, חדר אשפה, כניסה לחניון תת קרקעי, חניה מקורה כחלק מהחניון.
- בקומות הביניים הקבורות בין הכניסה התחתונה לעליונה, יותר שטח ציבורי נוסף. בשטח החפור יותרו שטחים טכניים, שטחי שירות, מחסנים ומאגרי מים. כמו כן יותרו חדרי עגלות, אופניים וכן שטח לרווחת הדיירים.
- בקומות יותרו שימושי מגורים ומתקנים טכניים.
- בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שרות, מחסנים, שטחים טכניים ומאגרי מים.
- לא תותר קומת גג למתקנים טכניים, יותרו מתקנים טכניים על הגג כולל הסתרות.

<u>הוראות בינוי, בין היתר</u>

- במפלס קומת הכניסה התחתונה ומפלס הגלריה ימוקמו השטחים לצרכי ציבור למטרות קהילה, חינוך ורווחה. ככל שייקבעו שימושים לגני ילדים יתווספו להם שטחי חצר כנדרש לפי הנחיות משרד החינוך.
- תותר הקמת מבנה בן 19 ק׳ מעל ק״ק גבוהה+ קומת דירות גג+ גג טכני. תחויב נסיגה של 7 מ׳ מ- 2 הקומות העליונות כלפי רחוב הפודים כך שיפנו לחזית 18 קומות מלאות מעל קומת קרקע גבוהה בלבד.
- תותר קומת קרקע גבוהה עד 7 מ׳ ברוטו. לאור הפרשי הטופוגרפיה יותאמו גבהי הקומות לדרישות הנגישות במפלס הכניסה העליונה ובמפלס הכניסה התחתונה. גובה קומות טיפוסיות לא יעלה על 3.2 מ׳ ברוטו.
- לאורך חזיתות שטחי הציבור מעל החצר יבוצע קירוי בעומק מינימאלי של 2 מ׳ לצורך הגנה מפני נפילת חפצים. תותר הבלטת הקירוי עד לגבול המגרש. הקירוי המתכונן מעל החצרות ישמש גם כמיגון אקוסטי כלפי הדירות בקומות מעל וכלפי הדירות באותה הקומה.
- 20% מיחידות הדיור תהינה יחידות דיור קטנות בשטח של עד 75 מ״ר (כולל ממ״ד).
- תותר בניית מרפסות מוקפות ב- 3 קירות בגובה מלא ובתנאי שאחד הקירות יהיה מחיצה בבניה קלה.
- יותרו מרתפים עד גבול מגרש, תידרש נסיגה בגבול הדרומי, ובלבד שתיוותר תכסית פנויה מבנייה תת קרקעית ועילית של לפחות 15% משטח התכנית.
- ניתן יהיה לנצל שטח שירות תת קרקעי לטובת אחסנה לדיירים באזורים הקבורים שבין קומת הכניסה התחתונה לקומת הכניסה העליונה.
- צירוף שטח המרפסות אל תוך שטח הדירות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>מרתפים</u>

תותר הקמת 4 קומות תת קרקעיות לחניה עד לגבולות המגרש בכפוף לתנאים.

<u>דרך מוצעת</u>

רצועה ברוחב 3 מ׳ תופקע להרחבת רחוב הפודים ותהיה מיועדת להרחבת זכות הדרך על פי החתך העירוני של מסמך המדיניות.

להלן טבלת שטחי הבנייה:

שימוש	גודל מגרש (מ״ר)	שטח מעל הכניסה הקובעת (מ״ר)		שרות מתחת לכניסה הקובעת (מ״ר)	מס׳ יח״ד	מס׳ קומות		קו בנין (מ׳)				מרפסות (מ״ר)[7]
		עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מבנים ומוסדות ציבור		320	120									80
מגורים ד׳	1,474	9,324	4,500	5,800	111	[8]21	5.0	4.5	4.5	[9]2.5	3.0	1,554

<u>הערות לטבלה:</u>

- שטח המרפסת במבנים ומוסדות ציבור מיועד למרפסת הגן העליון בלבד.
- שטח למגורים עיקרי עילי לפי 84 מ״ר בממוצע ליח״ד + 250 מ״ר עיקרי כשטחים משותפים לטובת הדיירים, אשר ירשמו על שם כל בעלי הדירות בבניין.
- שטח שרות למגורים כולל שטח לממ״דים לפי 12.5 מ״ר לכל יח״ד (סה״כ 1,356 מ״ר).
- שטח מרפסות למגורים- 14 מ״ר בממוצע ליח״ד ולא יפחת מ- 10 מ״ר ליח״ד. תותר בניית מרפסות מוקפות ב-3 קירות בגובה מלא ובתנאי שאחד הקירות יהיה מחיצה בבניה קלה. מרפסת כזו לא תחשב כשטח עיקרי שאינו מיועד למרפסות.

<u>איכות הסביבה</u>

- הבניינים בתחום התכנית יעמדו בת״י 5281 לבניה שהשפעתה על הסביבה פחותה או על פי הנחיות מרחביות לעניין בניה ירוקה שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
- כתנאי למתן היתר בניה, יש להכין סקר היסטורי לבדיקת גזי קרקע שייבדק במשרד להכנת הסביבה. יש לבצע קידוח קרקע ואיטום עפ״י הנדרש.
- כתנאי למתן היתר בניה, יש להכין דו״ח אקוסטי סביבתי שיכלול: השפעת גן הילדים, מסחר בקרקע, רעש ממתקנים בבניין ורעש תחבורה שיוגש לבדיקת מחלקת איכות הסביבה בעירייה.
- הכנת דו״ח חיזוי קרינה.

<u>חניה</u>

תקן החניה יהיה 1:1 ויהיה תקן מקסימלי. ניתן יהיה להשתמש במכפילי חניה לטובת עמידה בתקן. לא יותרו מתקני חניה עיליים, תוספת מרתפי חניה ו/או שטחי שרות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה לא יחשבו כסטייה ניכרת.

יותר ניצול החלק הדרומי של המגרש, לחניה במפלס הקרקע בגלל הפרשי טופוגרפיה. החניה תוסדר בתחום המגרש.

<u>תנאים למתן היתרי בניה</u>

- אישור נספח עיצוב אדריכלי ונופי ע״י הועדה המקומית.
- אישור אגף חינוך להצגת תכנון גני הילדים, ככל שייקבע שימוש זה לעת היתר הבניה.
- תנאי להיתר בניה אישור תצ״ר, תנאי לתעודת גמר רישום תצ״ר.

<u>מימוש התכנית</u>

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

תוקף התכנית הוא ל- 7 שנים מיום אישורה כדין. הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקפה של התכנית ב-7 שנים נוספות ובלבד שהחלטתה להאריך תהיה בתוך תקופה זו. במידה ולא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו בתוך התקופה הנ״ל התכנית תתכלה וזכויות הבניה מכוחה יבוטלו.

[7] בנוסף לשטח העיקרי.
[8] קרקע + 19 + דירות גג, לא כולל גג טכני.
[9] לכיוון השצ"פ.

7.2.26. **היתר בניה מס' 2021264**

היתר מיום 07/11/2021 על פי תכנית בקשה להיתר מס' 201900611, להריסת 2 מבני מגורים בני 3 קומות ובהם 37 יח"ד והקמת בניין מגורים ובו 111 יח"ד, שני גני ילדים ומועדון דיירים. הבניין המוצע כולל קומת קרקע, קומת ביניים ו- 19 קומות מגורים, קומת דירות גג וקומה טכנית סה"כ 23 קומות ברוטו מעל 5 קומות מרתף ובהן 116 מקומות חניה כולל 2 מקומות חניה לציבור ו- 3 מקומות חניה לנכים, במרתף עליון חדר שנאים בבעלות חח"י.

טבלת השטחים המוצעים (שטחים במ"ר):

	מטרות עיקריות -מוצע						
קומה	מגורים	מוסדות חינוך מרפסת	פנאי ותרבות	מוסדות חינוך	מרפסת	ממ"ד	סה"כ
מרתף 05-							
מרתף 04-							
מרתף 03-							
מרתף 02-							
מרתף 01-							
קרקע		79.96		118.53			198.49
גלריה				201.64			201.64
1	330.44		200.10		55.82	1.38	587.74
2	396.02				70.44	1.74	468.20
3	492.81				85.74	2.10	580.65
4	492.81				85.74	2.10	580.65
5	492.81				85.74	2.10	580.65
6	492.81				85.74	2.10	580.65
7	492.81				85.74	2.10	580.65
8	492.81				85.74	2.10	580.65
9	492.81				85.74	2.10	580.65
10	492.81				85.74	2.10	580.65
11	492.81				85.74	2.10	580.65
12	492.81				85.74	2.10	580.65
13	492.81				85.74	2.10	580.65
14	492.81				85.74	2.10	580.65
15	492.81				85.74	2.10	580.65
16	492.81				85.74	2.10	580.65
17	492.81				85.74	2.10	580.65
18	492.81				85.74	2.10	580.65
19	404.99				55.93	1.25	462.17
20	268.08					0.72	268.80
21							
סה"כ מעל הקרקע	9,284.49			320.17	1,554.03	38.69	11,477.44
סה"כ מתחת לקרקע							
סה"כ מבנה	9,284.49			320.17	1,554.03	38.69	11,477.44

קומה	שטחי שרות- מוצע						סה"כ שטחי בניה
	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	חניה שירות	אחסנה שירות	שטח שרות אחר	סה"כ שירות מוצע	
מרתף 05-			680.32	9.56	211.89	901.77	901.77
מרתף 04-			1,093.48	22.40	105.92	1,221.80	1,221.80
מרתף 03-			1,093.48	22.40	105.92	1,221.80	1,221.80
מרתף 02-			1,093.48	22.40	105.92	1,221.80	1,221.80
מרתף 01-			1,058.50	17.04	142.92	1,218.46	1,218.46
קרקע				149.63	409.17	558.80	757.29
גלריה				203.12	175.14	378.26	579.90
1	36.00	16.26		14.89	112.87	180.02	767.76
2	45.00	20.27			220.55	285.82	754.02
3	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
4	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
5	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
6	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
7	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
8	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
9	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
10	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
11	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
12	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
13	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
14	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
15	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
16	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
17	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
18	54.00	24.28			96.56	174.84	755.49
19	36.00	16.20			97.41	149.61	611.78
20	18.00	8.02			89.74	115.76	384.56
21					86.64	86.64	86.64
סה"כ מעל הקרקע	999.00	449.23		367.64	2,736.48	4,552.35	16,029.79
סה"כ מתחת לקרקע			5,019.26	93.80	672.57	5,785.63	5,785.63
סה"כ מבנה	999.00	449.23	5,019.26	461.44	3,409.05	10,337.98	21,815.42

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום

מעיון בהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 22/06/2021, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש:	6204.
חלקה:	61.
שטח רשום:	1,754 מ״ר.
מס׳ תתי חלקות:	38[10].

שטח רשום של תתי החלקות: 44.06 מ״ר לכל אחת מהדירות[11].

הבעלים:	פרטיים שונים.
קומה:	1-4.
חלק ברכוש המשותף:	1/37 לכל תת חלקה.
תקנון:	מצוי.
הערות:	בין היתר, רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 על כל תתי החלקות לטובת ״אביב בפודים 30 בע״מ״ בגין הסכם פינוי בינוי, וכן רשומה הערה נוספות על שם עיריית רמת גן על הימנעות מעשיית עסקה.

8.2 הסכם פינוי בינוי

הוצג בפני הסכם פינוי בינוי שנחתם בין המבקשת ״אביב בפודים 30״ לבין בעלי הזכויות בחלקה, בו נקבע, בין השאר, כי התמורות שיקבלו בעלי הזכויות בחלקה הינן כדלקמן:

בכל קומה טיפוסית מתכוננים להיבנות עד 6 דירות, 4 פינתיות השייכות ליזם ו- 2 פנימיות שישויכו לבעלים. לכל דירת בעלים חדשה יהיה כיוון אוויר מרכזי אחד וכן שני כיווני אוויר חלקיים.

שטח כל דירת בעלים חדשה לא יפחת מ- 70 מ״ר, שטח המרפסת לא יפחת מ- 12 מ״ר, בתוספת חניה אחת לכל דירה.

בנוסף, יוקצו לבעלי הזכויות 2 מחסנים בשטח 10 מ״ר ו – 10 מחסנים בשטח 6 מ״ר.

היזם ישלם לכל אחד מהבעלים דמ״ש לדירה חלופית החל ממועד הפינוי ועד למועד מסירת החזקה ליחידי הבעלים. גובה דמ״ש יקבע ע״י שמאי בסמוך למועד הפינוי בהתאם לדמי שכירות המשולמים לדירות דומות באזור.

הבעלים יזכה לחניה אחת לכל דירה (ובסה״כ 37 מקומות חניה) שתוצמד לדירת הבעלים הספציפית. ככל שלא יתאפשר להעמיד לכל ו/או למי מיחידי הבעלים חניה תקנית רגילה ומקומות החניה יהיו בתצורת מכפיל חניה, אז היזם יבחר 12 חניות ראשונות ולאחר מכן מקומות החניה שיוותרו ישויכו באופן יחסי לדיירי הבניין (ישנים וחדשים) ע״י שמאי.

בנספח ב׳3 נאמר כי לצורך הקצאת הדירות לבעלים השונים ידרג השמאי את הדירות הקיימות לרבות הצמדותיהן ואת דירות הבעלים החדשות לרבות הצמדותיהן לפי קביעתו. השמאי יקצה לכל יחיד בעלים דירה וחניה ולחלק מדירות הבעלים החדשות יוקצה מחסן באופן שיישמר הדירוג היחסי בין הבעלים במסגרת טבלאות האיזון.

[10] תתי חלקות מס' 1-37 מהוות יח"ד בשני בניינים שהיו בנויים בחלקה ותת חלקה 38 מהווה את הרכוש המשותף.
[11] לרבות יחידה אחת ששטחה על פי ההיתר גדול יותר כמפורט בפרק הרישוי.

9. <u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאי המבקשת
רג/340/ג	29/08/1980	₪ 1.1	₪ 1.1
ר/340/ג/1	13/04/1985	₪ 1,590.8	₪ 1,590.8
ר/340/ג/6	[12]13/06/1996	₪ 27,006	₪ 27,006.5
ר/340/ג/11	19/02/2001	₪ 169,808	₪ 169,808.1
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	₪ 117,442	₪ 117,442.8
ר/340/ג/21	27/01/2006	₪ 250,866	₪ 250,865.7
ר/340/ג/15	[13]3/3/2006	₪ 276,712	₪ 276,713.1
506-0511766	[14]26/07/2019	₪ 29,655,610	₪ 4,176,818

10. <u>תכניות שאין בגינן השבחה</u>

קיימת הסכמת הצדדים לפיה התכניות המפורטות במצב החדש מלבד תכניות רג/340ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/6, רג/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19,רג/340/ג/21,רג/340/ג/15,רג/1755 (506-0511766), אינן משביחות במקרה הנדון.

מבדיקת התכניות הר"מ, מתקבלת הסכמת הצדדים כי במקרה הנדון התכניות אינן משביחות.

11. <u>ההשבחה המוסכמת על ידי שני הצדדים לתכניות שקדמו לתכנית הנקודתית 506-0511766</u>

ההשבחה בתכניות הבאות מוסכמת כאמור על ידי שני הצדדים.

מדובר בתכניות רג/340ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/6, רג/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19,רג/340/ג/21,רג/340/ג/15 אשר לגביהן הובאה בחשבון דחיה לתום החיים הכלכליים של הבנין והריסתו בשנת 2020, לפי שיעור היוון 6% כלהלן:

תכנית	מועד קובע[15]	שנות דחיה	מקדם דחיה
רג/340/ג	29/08/1980	39	0.10
ר/340/ג/1	13/04/1985	35	0.13
ר/340/ג/6	[12]13/06/1996	24	0.25
ר/340/ג/11	19/02/2001	19	0.33
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	14	0.44
ר/340/ג/21	27/01/2006	14	0.44
ר/340/ג/15	[13]03/03/2006	14	0.44

ההשבחה בגין אישורה של כל אחת מהתכניות חושבה על פי החלק היחסי של בעלי הזכויות החייבים בהיטל בהתאם למועד הרכישה של כל אחד מהם וזאת על פי נתוני הקניין שנמסרו מאת המשיבה (חלק מהבעלים רכשו זכויותיהם לאחר המועדים הקובעים השונים).

[12] כנקוב בשומות הצדדים, כאמור, התאריך הקובע בשומה המכרעת הינו 12/06/1996.
[13] בשומת המבקשת נקוב מועד קובע 16/2/2006.
[14] כנקוב בשומות הצדדים, כאמור, התאריך הקובע בשומה המכרעת הינו 27/07/2019.
[15] בהתאם לשומת המשיבה.

11.1. <u>תכנית רג/340/ג (מועד קובע – 29/08/1980)</u>

במצב הקודם השווי המיטבי הינו בהתאם לבינוי בפועל לפי 54 מ״ר בנוי ליח״ד + 6 מ״ר מרפסת במקדם 0.5, ובסה״כ שטח אקווי כולל עבור 37 יח״ד במצב הקודם הינו <u>2,109 מ״ר.</u>

התכנית מוסיפה זכויות בניה ומתירה הקמת בניין בן 3 קומות עם זכויות בניה בשיעור 120% משטח החלקה שהם 1,873.2 מ״ר[16] בתוספת חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר לכל דירה עליונה שהוערכו במקדם 1.3 ובסה״כ עבור 12 יח״ד עיליות מתקבלת תוספת שווי בסך 187.2 מ״ר אקווי׳.

קיימת חלופה נוספת המאפשרת הקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם 130% זכויות בניה שהם 2,029.3 מ״ר[17], בכפוף להחלטת ועדה מקומית בהתאם להראות סעיף 122ב׳ בתכנית רג/340 ולפיכך הובא בחשבון הפחתה בגין אי ודאות לבניה לפי חלופה זו במקדם 0.5, המופעל על הפרש השטחים בין 120% ל- 130% זכויות בניה וזאת בדחייה כאמור לעיל.

לאור האמור מסתכם השטח המבונה האקוויוולנטי במצב חדש כלהלן:

187.2 מ״ר חדרי יציאה לגג + 1,873.2 מ״ר + 0.5 מקדם אי ודאות X (2,029.3-1,873.2) = <u>2,138.45 מ״ר.</u>

שווי מ״ר מבונה הוערך לפי 200 $ בהתבסס על נתוני בטאון מקרקעין וערכם למרץ ודצמבר 80׳[18].

ההשבחה- (2,138.45-2,109 מ״ר) X 200 $ X 0.005578 ₪[19] X 0.1 דחיה = **3.28** ₪ X 925/2738 (חלק חייב בהשבחה)= **1.1** ₪.

11.2. <u>תכנית רג/340/ג/1 (מועד קובע – 13/04/1985)</u>

התכנית מאפשרת את הגדלת חדר יציאה לגג מ- 12 מ״ר ל- 23 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה ובסה״כ עבור 12 יח״ד תוספת זכויות בסך 132 מ״ר .

שווי מ״ר מבונה הוערך לפי 280 $ בהתבסס על ביטאון מקרקעין וערכם לדצמבר 84׳ ומאי 85׳[20].

בשומת המשיבה נאמר כי הובאה בחשבון הפסד מרפסת ותחשיב ההשבחה שהוצג הינו כלהלן:

132 מ״ר X 280 $ X 0.9079 ₪[19] X 0.13 דחיה = **4,360** ₪ X 999/2738 (חלק חייב בהשבחה)= **1,590.8** ₪.

11.3. <u>תכנית רג/340/ג/6 (מועד קובע – 12/06/1996)</u>

התכנית ביטלה את אי הודאות שנוצרה מהוראות סעיף 122ב׳ בתכנית רג/340 שאפשרו הקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בניצול 130% בכפוף להחלטת ועדה מקומית, והזכויות נלקחו בחשבון בדחיה עד להריסת הבנין הקיים ב-2020 במקדם 0.25[21].

השטח האקווי הינו- (1,873.2 מ״ר – 2,029.3 מ״ר) X 0.5 מקדם אי ודאות = 78.05 מ״ר אקווי׳.

---

[16] 120% X 1,561 מ"ר.
[17] 130% X 1,561 מ"ר.
[18] במרץ 80' מחיר קרקע לחדר הינו 120,000-250,000 ל"י, בדצמבר 80' 25,000-50,000 שקל.
[19] שער יציג.
[20] דצמ' 84' מחיר קרקע לחדר הינו 6,000-7,000 $, במאי 85' 6,000-8,000 $,.
[21] 24 שנה, 6% שיעור היוון.

שווי מ״ר מבונה הוערך לפי 950 $ בהתבסס על שתי עסקאות בקרקע כמפורט להלן וזאת לאחר התאמה למיקום ומשיקולי זהירות.

עסקאות ההשוואה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מחיר	שטח נטו במ״ר	שטח אקווי׳	שווי מ״ר אקווי׳
12/12/1999	6126	342	ברקאי 7	3,040,565 ₪	411	555[22]	5,478 ₪
07/02/2001	6205	362	המבדיל 9	3,930,150 ₪	471	709[23]	5,540 ₪

תחשיב ההשבחה הינו לפיכך - 78.05 מ״ר X 950 $ X 3.27 ₪[24] X 0.25 דחיה = **60,560** ₪ X 1221/2738 (חלק חייב בהשבחה)= **27,006** ₪.

11.4. <u>תכנית רג/340/ג/11 (מועד קובע – 19/02/2001)</u>

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה בשיעור 16% משטח החלקה.

שווי מ״ר מבונה הוערך לפי 950 $ בהתאם לערכי השווי כמפורט בתכנית רג/340/ג/11 ותחשיב ההשבחה לפיכך הינו כדלקמן:

1,561 מ״ר מגרש X 16% X 950 $ X 4.115 ₪ X 0.33 דחיה = **322,200** ₪ X 1443/2738 (חלק חייב בהשבחה)= **169,808** ₪.

11.5. <u>תכנית רג/מק/340/ג/19 (מועד קובע – 12/12/2005)</u>

התכנית מאפשרת תוספת 48 מ״ר עיקרי על חשבון שטח חדר המדרגות. הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בתום החיים הכלכליים הינו בניית 2 בנייני מגורים על החלקה שבנדון.

שווי מ״ר מבונה הוערך על פי עסקת מכר מיום 01/06/2006 למחצית חלקה בגו״ח 6207/34 ברח׳ רחובות הנהר 18 תמורת 550,000 $. בחינת פרטי העסקה מעלה כי שטח מחצית החלקה 291 מ״ר ועליה בנוי מבנה חד קומתי ותיק שאינו תורם לשווי שעליו ניתן לבנות כ- 4 יח״ד[25]. השטח אקווי׳ הינו 436 מ״ר[26] כך שהשווי המתקבל בהתאמה למיקום הנכס ומשקולי זהירות, הינו 950 $ למ״ר מבונה.

תחשיב ההשבחה: 48 מ״ר X 2 בניינים X 950 $ X 4.608 ₪[19] X 0.44 דחיה = **184,910** ₪ X 1739/2738 (חלק חייב בהשבחה)= **117,442** ₪.

[22] זכויות בניה עיקרי 130% המהווה 534.3 מ"ר בניכוי 48 מ"ר חדר מדרגות ובתוספת 23 מ"ר חדר יציאה לגג ליחידה X 2 יח"ד X מקדם 1.5.

[23] זכויות בניה עיקרי 146% המהווה 534.3 מ"ר בניכוי 48 מ"ר חדר מדרגות ובתוספת 23 מ"ר חדר יציאה לגג ליחידה X 2 יח"ד X מקדם 1.5.

[24] מבדיקתי עולה כי המועד הקובע הנכון הינו 12/06/1996 ושער הדולר 3.273.

[25] 291/450 מ"ר X 6 יח"ד לכלל החלקה.

[26] (291 מ"ר מגרש X 121%) + (40 מ"ר חדר על הגג X 1.5 יח"ד) + (6 מ"ר מחסן X 4 יח"ד)= 436 מ"ר אקווי'.

11.6. <u>תכנית רג/340/ג/21 (מועד קובע – 27/01/2006)</u>

התכנית מאפשרת הגדלת חדר יציאה לגג מ- 23 מ״ר ל- 40 מ״ר ומנגד מתקבל הפסד שטחי מרפסת גג.

שווי מ״ר מבונה הוערך לפי 950 $ בהתאם למפורט בתכנית רג/340/ג/19 ותחשיב ההשבחה לפיכך הינו:

12 יח״ד X 17 מ״ר X 950 $ X 4.632 ₪[19] X 0.44 דחיה =**394,980** ₪ X 1739/2738 (חלק חייב בהשבחה)= **250,866** ₪.

11.7. <u>תכנית רג/340/ג/15 (מועד קובע – 03/03/2006)</u>

התכנית מוסיפה זכויות בניה למחסנים בשטח של 6 מ״ר בבניה חדשה למגורים בלבד המצורפים לכל יחידת דיור ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

שווי מ״ר מבונה הוערך לפי 950 $ בהתאם למפורט בתכנית רג/340/ג/19 ותחשיב ההשבחה לפיכך הינו:

37 יח״ד X 6 מ״ר X 950 $ X 4.695 ₪ X 0.44 [19] דחיה =**435,676** ₪ X 1739/2738 (חלק חייב בהשבחה)= **276,712** ₪.

11.8. <u>הכרעה לתכניות רג/340ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/6, רג/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19,רג/340/ג/21,רג/340/ג/15 הר״מ</u>

לאחר שבחנתי את תחשיבי ההשבחה לתכניות הר״מ כפי שפורטו בשומת המשיבה, מצאתי לנכון, למען היעילות, ולאור היעדר מחלוקת לאמץ את תוצאת ההשבחה אשר מבדיקתי נמצאת בטווח הסביר לאור הנתונים שהוצגו בפני בהליך זה.

האמור לעיל, בכפוף לנכונות פרטי מועדי רכישת הזכויות של יחידי הבעלים השונים כפי שהובאו בחשבון בשומה.

12. <u>תכנית רג/1755 - 506-0511766 (מועד קובע – 27/07/2019)</u>

12.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

12.1.1. <u>כללי</u>

- חישוב ההשבחה נערך בהתאם לעקרונות המופיעים בשומה מכרעת בגו״ח 8228/98, ברחוב בן יוחאי 5 נתניה ע״י השמאי המכריע מר משה נדם.
- הגישה שננקטה בשומה לצורך בחינת ההשבחה הינה בהתאם לגישת בית המשפט המחוזי בפס״ד 52383-10-20, כאשר במצב הקודם הוערכו הזכויות בהתאם לשווין של הדירות הקיימות כבנויות ובמצב החדש נלקח בחשבון שווי זכויות הבניה בניכוי עלויות להקמת שטחי ציבור ובדחיה.
- ההערכה בוצעה בהתייחס לגובה הקומות המבוקשות אשר חולקו ל- 3 קבוצות:

קומות 1-10 – השווי למ״ר מבונה אקווי׳ נקבע לפי חילוץ מעסקאות לדירות בבניינים חדשים של עד 10 קומות.

קומות 11-18 - הובאה בחשבון תוספת שווי ממוצעת של 1% לקומה מהשווי הבסיסי הר״מ לקומות 1-10.

קומות 19-20 - מדובר בדירות ייחודיות ולפיכך ניתנה תוספת של כ- 25% מהשווי הממוצע בקומות 11-18.

- בוצעה הפחתה לדחייה ולבעלות משותפת במקדם דחייה בת שנתיים עד לבניית הפרויקט בשיעור היוון של 6% ובנוסף הובא בחשבון השווי המתקבל בשימוש ביניים בדירות הקיימות בתקופת הדחייה לפי דמי שכירות ראויים.

- נלקחה בחשבון הדרישה הקיימת בתכנית לפיה יוקצו לעירייה שטחי ציבור בהיקף של 440 מ״ר ברוטו, ולפיכך הובאו בחשבון עלויות הקמתם ברמת גמר מלאה והופחתו מהשווי במצב החדש.
- בהחלטת הועדה המקומית מיום 2/12/2020, לאישור תכנית העיצוב למתחם, נקבע, בין השאר, כי יעשה מאמץ תכנוני ותאום עם אדריכל העיר לשילוב קירות מגוננים/גינה ורטיקלית בחזיתות המבנה הנצפות מרחוב הפודים. בהתאם לבירור שערך שמאי המשיבה מול העירייה נמסר לו כי בתכנית הבקשה ייכלל קיר ורטיקלי בשטח כ- 73 מ״ר ולאור האמור הביא בחשבון את העלויות לבניית קיר זה.
- מאחר והמימוש המבוקש הינו עקב בקשה להיתר הובא בחשבון פטור בגין ממ״דים בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית.

12.1.2. <u>ערכי שווי</u>

- שווי מ״ר בנוי מצב קודם:

שמאי המשיבה העריך את השווי למ״ר בנוי בסך 24,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר לדירות מגורים ישנות בגוש 6204:

תאריך	חלקה	שטח במ״ר	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
07/04/2019	89/7	88	1,800,000 ₪	20,455 ₪
21/07/2019	393/5	75	1,840,000 ₪	24,533 ₪
24/07/2019	165/7	64	1,445,000 ₪	22,580 ₪
29/01/2018	61/30	60	1,500,000 ₪	25,000 ₪
06/10/2019	222/28	63	1,600,000 ₪	25,400 ₪

- שווי מ״ר מבונה מצב חדש:

שמאי המשיבה בחן עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס הנדון כלהלן:

תאריך	גו״ח	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח במ״ר	חדרים	מחיר למ״ר
22/01/2019	6204/115/06	2,116,999 ₪	2021	103	4	20,553 ₪
30/01/2019	6204/115/65	2,416,000 ₪	2018	92	4	26,261 ₪
07/02/2019	6204/115/12	2,179,999 ₪	2019	104	4	20,962 ₪
19/03/2019	6204/115/38	2,230,000 ₪	2018	92	4	24,239 ₪
18/04/2019	6204/465/11	2,210,000 ₪	2020	88	4	25,114 ₪
28/04/2019	6204/645	2,250,000 ₪	2020	89	4	25,281 ₪
03/07/2019	6204/98	1,870,260 ₪	2019	86	4	21,747 ₪
08/08/2019	6204/472/21	2,593,000 ₪	2020	103	5	25,175 ₪
28/11/2019	6204/115/67	2,449,999 ₪	2021	102	4	24,020 ₪
02/12/2019	6204/472/9	2,530,000 ₪	2019	100	5	25,300 ₪
23/12/2019	6204/115	2,270,999 ₪	2020	100	4	22,710 ₪
01/01/2020	6204/115	2,285,000 ₪	2018	92	4	24,837 ₪
02/01/2020	6204/180	2,300,000 ₪	2020	90	4	25,556 ₪
31/12/2019	6204/467/32	2,460,000 ₪	2020	95	4	25,895 ₪
07/01/2020	6204/467/1	2,650,000 ₪	2020	93	4	28,495 ₪
16/01/2020	6204/115	2,302,999 ₪	2018	92	4	25,033 ₪
09/02/2020	6204/115	2,259,001 ₪	2018	92	4	24,554 ₪

תאריך	גו״ח	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח במ״ר	חדרים	מחיר למ״ר
27/02/2020	6204/115/39	2,346,001 ₪	2018	92	4	25,500 ₪
26/02/2020	6204/115	2,980,000 ₪	2018	111	4	26,847 ₪
18/08/2019	6205/70/23	2,746,000 ₪	2017	108	4	25,426 ₪
18/08/2019	6205/70/27	2,773,000 ₪	2017	108	4	25,676 ₪
08/01/2019	6205/329/5	2,450,000 ₪	2016	102	4	24,020 ₪
20/01/2019	6205/220/62	3,100,000 ₪	2016	112	5	27,679 ₪
14/01/2019	6205/388/13	2,293,000 ₪	2019	105	4	21,838 ₪
14/02/2019	6205/220/75	3,140,000 ₪	2016	112	5	28,036 ₪
06/02/2019	6205/388/28	2,310,000 ₪	2019	95	4	24,316 ₪
31/01/2019	6205/220	2,490,000 ₪	2016	92	4	27,065 ₪
13/02/2019	6205/70	3,063,625 ₪	2017	118	4	25,963 ₪
10/03/2019	6205/329/25	2,610,000 ₪	2019	100	4	26,100 ₪
17/03/2019	6205/104/26	2,820,000 ₪	2021	105	4	26,857 ₪
08/04/2019	6205/416/10	2,480,000 ₪	2017	100	4.5	24,800 ₪
08/04/2019	6205/148	2,700,000 ₪	2022	100	4	27,000 ₪
31/03/2019	6205/37/55	2,622,823 ₪	2018	118	4	22,227 ₪
08/04/2019	6205/329/2/2	3,099,999 ₪	2016	120	5	25,833 ₪
10/04/2019	6205/416/7	2,500,000 ₪	2017	100	4.5	25,000 ₪
30/05/2019	6205/220	2,775,000 ₪	2016	94	4	29,521 ₪
18/08/2019	6205/70/5	2,719,000 ₪	2017	108	4	25,176 ₪
03/09/2019	6205/70	2,637,000 ₪	2017	108	4	24,417 ₪
25/09/2019	6205/606/12	2,800,000 ₪	2019	100	4	28,000 ₪
23/12/2019	6205/753	2,540,000 ₪	2018	108	4	23,519 ₪
26/12/2019	6205/388	2,508,000 ₪	2020	109	5	23,009 ₪
07/01/2020	6205/55/11	2,195,000 ₪	2020	100	4	21,950 ₪
16/01/2020	6205/388/32	2,350,000 ₪	2020	95	4	24,737 ₪
23/01/2020	6205/388	2,500,000 ₪	2020	109	5	22,936 ₪
20/01/2020	6205/220/84	3,200,000 ₪	2016	112	5	28,571 ₪
29/01/2020	6205/388/15	2,500,000 ₪	2020	109	5	22,936 ₪
03/02/2020	6205/604/6	2,900,000 ₪	2017	112	5	25,893 ₪
16/02/2020	6205/388/20	2,300,000 ₪	2020	95	4	24,211 ₪
19/02/2020	6205/500	3,040,000 ₪	2018	104	5	29,231 ₪
03/03/2020	6205/388	2,400,000 ₪	2020	94	4	25,532 ₪
04/03/2020	6205/388	2,400,000 ₪	2020	94	4	25,532 ₪

שווי מ״ר בנוי ממוצע הינו 25,119 ₪ ולאחר ניכוי 17% מע״מ, 20% רווח יזמי ועלויות בניה 8,500 ₪/מ״ר מתקבל כ- 9,400 ₪ למ״ר מבונה לדירות בקומות 1-10.

בהתאמה לדירות בקומות 11-18 הובאה בחשבון תוספת של 1% לקומה ובסה״כ תוספת 9% לדירה בקומה ממוצעת 14.5 (ממוצע קומות 11-18) לפי תוספת של 9 קומות מעבר לקומה הממוצעת 5.5 (ממוצע קומות 1-10), והתקבל 10,250 ₪/מ״ר.

לקומות 19-20 ניתנה תוספת 25% משווי מ״ר מבונה ממוצע בקומות 11-18 והתקבל 13,000 ₪/מ״ר.

12.1.3. <u>תחשיב ההשבחה מאת שמאי המשיבה</u>

להלן התחשיב כפי שהוצג:

<u>מצב קודם</u>			
שטח דירה במ"ר	מס' דירות		סה"כ
60	36		2,160
64	1		64
סה"כ	37		2,224
שווי מ"ר בנוי			24,000 ₪
שווי מצב קודם			53,376,000 ₪
<u>מצב חדש</u>			
שטח עיקרי למגורים			
	קומות 1-10	קומות 11-18	קומות 19-20
שטח עיקרי מבוקש	4,688.86	3,959.28	675.04
שווי מ"ר מבונה	<u>9,400 ₪</u>	<u>10,250 ₪</u>	<u>13,000 ₪</u>
שווי מרכיב קרקע	44,075,284 ₪	40,582,620 ₪	8,775,520 ₪
סה"כ שטח מגורים			<u>93,433,424 ₪</u>
עלות הקמת שטחי ציבור			
שטח ציבורי מבוקש			428.2 מ"ר
עלות בניית שטח ציבור			6,500 ₪
סה"כ עלות מבנה ציבור			2,783,300 ₪
עלות בניית קיר ירוק			100,000 ₪
שווי זכויות בניכוי שטח ציבורי וקיר ירוק			90,550,124 ₪
הפחתה בגין דחיה ומושעא	2 שנים	6%	0.89
שווי זכויות לאחר דחיה ומושעא			<u>80,589,610 ₪</u>
שימוש ביניים			
דמ"ש חודשיים לדירה בשטח כ- 60 מ"ר			3,000 ₪
סה"כ שנתי לכל הדירות			1,332,000 ₪
היוון דמ"ש בתקופת הביניים	2 שנים	6%	2,442,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			83,031,610 ₪
השבחה			**29,655,610** ₪

12.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

12.2.1. <u>כללי</u>

טרם שפנה לעסוק בתכנית שבנדון, סקר שמאי המבקשת את הליך קידומה של תכנית מתאר מקומית ליישום הוראות תמ"א 38 בעיר רמת גן - תכנית 506-0215947 המופקדת מיום 30/07/2014 - וציין כי ניתן ללמוד מהוראותיה על האפשרויות החלופיות העומדות בפני בעלי הנכס שבנדון.

בהתייחס לתכנית שבנדון, נערכה בחינת ההשבחה במספר חלופות:

- חלופה ראשית - בחינת ההשבחה עפ"י גישת שמאי הועדה המקומית ובהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו מיום 26/08/2021[27] דהיינו שווי המצב החדש הינו שווי הקרקע לפי זכויות הבניה המוקנות בתכנית ושווי המצב הקודם הינו שווי הדירות הקיימות במצבן.
- חלופה משנית (בקרה) – בחינת ההשבחה על פי החלטת ערר תא/85224/14 "אשדר" לפיה במצב החדש מוערכת התמורה לבעלים הכוללת את דירות התמורה החדשות והנאות נוספות כגון שכ"ד ובמצב הקודם מוערך שווין של הדירות הקיימות.
- חלופה שלישית (בקרה)- בחינת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט בהתאם לדוח 0.

להלן סקירה תמציתית של עמדתו:

[27] להבנתי מדובר בעמ"נ 52383-10-20 (ג.ה.).

12.2.2. **<u>בחינת החלופה הראשית לקביעת ההשבחה תוך התייחסות לשומת הוועדה</u>**

12.2.2.1. <u>כללי:</u>

מימוש הזכויות במצב המוצע לא יכול להיעשות ללא התקשרות עם יזם. לפיכך, יבוצע רק במידה וליזם קיימת כדאיות כלכלית, לרבות לאחר שיישא בהיטל ההשבחה חלף הבעלים. לעניין זה ציין כי בפני בעלי הזכויות קיימות אפשרויות אחרות להגדלת שטח הדירה הקיימת מכוח תמ"א 38 על שינוייה.

תחשיב ההשבחה בהתאם לחלופה זו אמור לבחון את שווי הדירות הקיימות ולהביא בחשבון ערכי שווי מבניינים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר המגלמים פוטנציאל להרחבה ועומדים בתנאי תמ"א 38. נתונים שכאלו כוללים כאמור פוטנציאל הרחבה ועדיפים על הנתונים שהציג שמאי המשיבה.

לעניין זה הציג מספר החלטות וועדות ערר התומכות בטענתו: ערר תא/85123/12, 85143/13, 075/15/49 והחלטת שמאי מכריע ברחוב נהריים 12.

בנוסף, באומדן שווי הדירות במצב הקודם יש לקחת בחשבון זכויות בניה שלא נוצלו וחויב בגינן היטל השבחה.

לעניין קביעת שווי המצב החדש, ציין כי יש להביא בחשבון הפחתה לבעלות משותפת ודחיית ההשבחה עד למימוש התכנית, כמפורט בהמשך.

12.2.2.2. <u>התייחסות לערכי השווי בשומת המשיבה:</u>

- נבחנו עסקאות ההשוואה עליהן הסתמך שמאי המשיבה במצב הקודם וביניהן עסקה לדירה בשטח 88 מ"ר שאינה ברת תוקף נוכח שטחה הגדול והשוני מהדירות בהן אנו עוסקים, באשר בנכס הנדון קיימות דירות קטנות בשטח כ- 60 מ"ר ויש לקחת בחשבון נתונים המתחשבים בשוליות.
- לטענתו, בנוסף לשווי הבנוי במצב הקיים יש להוסיף את הזכויות הנוספות מהתכניות הקודמות המסתכמות ב- 1,011 מ"ר . התעלמות מזכויות אלו מייצרת עיוות שכן מחד נגבה בגינן היטל השבחה במסגרת שומה זו אך מאידך הן אינן באות לידי ביטוי בתחשיב ההשבחה לתכנית הנדונה. יש להביאן בחשבון במצב הקודם על בסיס שווי מ"ר מבונה עם מקדם למימוש של 0.5 על הצד הזהיר.
- במצב החדש, בחישוב השווי לקומות 1-9 הובאו בחשבון לטענתו נתוני השוואה מקומות גבוהות במגדלים באופן שמשפיע על הממוצע.

שווי מ"ר מבונה משוקלל בשומת הועדה הינו כ- 10,000 ₪ אשר נקבע בגישת החילוץ לפי עלויות בניה בסך 8,500 ₪/מ"ר פלדלת בלבד האמורות לכלול את שטחי המרתפים, שטחי השרות למרפסות, עלויות עקיפות וכדו'. עלות זאת רחוקה מהמצב בפועל, ויתרה מכך, בפרויקט הנדון קיימות עלויות בניה חריגות הנובעות בין היתר מהטופוגרפיה החדה במגרש, נתוני התכנון בפרויקט, מאפייני הרחוב ועוד, ואלו משפיעים ישירות על שווי הקרקע.

12.2.2.3. <u>עלויות התאמה ועלויות עודפות לקיזוז במצב החדש:</u>

מלבד עלויות ההתאמה הנובעות מבניית שטחי ציבור וקיר ורטיקלי ירוק, יש להביא בחשבון את עלות הריסת המבנים הקיימים המוערכת ע"י שמאי המבקשת בסך 300 ₪/מ"ר לשטח הדירות הבנויות בתוספת 10% שטחים משותפים (חדרי מדרגות, לובי וכו').

מתקבלת עלות כוללת: 2,224 מ"ר שטח הדירות הקיימות * 1.1 (שטחים משותפים) * 300 ₪ = 733,920 ₪.

12.2.3. **<u>חלופה משנית - בחינת ההשבחה על פי החלטת ערר תא/85224/14 "אשדר"</u>**

12.2.3.1. <u>כללי</u>

הפרקטיקה שהייתה נהוגה ומקובלת בעת עריכת שומת הועדה הינה בהתאם להחלטת ועדת הערר הר"מ בעניין "אשדר", קרי: שווי דירות התמורה החדשות במצב החדש מול שווי הדירות הקיימות במצב הקיים.

שמאים מכריעים רבים אימצו גישה זו ובניהם השמאי דוד דדון אשר ערך שומה מכרעת במתחם "המבדיל" ברמת גן בגו"ח 6204/408-410 הממוקם בקרבה למתחם הנדון, לתימוכין ראה בערר (ת"א) 85242/15, וערר (י-ם) 8012/20.

יחד עם זאת, ביום 26/08/2021 פורסמה החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב, עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', לפיה יש לחשב את ההשבחה בהתאם לחלופה הראשונה וכפי שנהג שמאי המשיבה אך בפסק הדין נאמר בין השאר כלהלן: "*.....אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי ..... אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פינוי בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת הערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.*".

לפיכך לאור אי הודאות, ולאור המצוטט לעיל, נבחנה ההשבחה גם בגישה זו בהתחשב בגורמים והשיקולים הבאים (פירוט התחשיב - ראה בהמשך):

12.2.3.2. <u>תקופת הדחיה למימוש התכנית</u>

מקדם הדחיה בשומת המשיבה לפי שנתיים בלבד אינו משקף את מציאות הפרויקט לא בעיני היזם ולא בעיני הדיירים.

הפרויקט הנדון כולל מגבלות ואילוצים רבים כגון: תכנון מורכב בשל מיקומו על כביש צר בין בנינים ומבני ציבור קיימים ואף כולל בניה גבוהה עם עירוב שימושים של מבני ציבור ומגורים, מרתפי חניה הכוללים 4 קומות חניון במגרש עם טופוגרפיה קשה וחשש מוחשי להגעה לשכבת מי תהום.

בשומות מכריעות לנכסים הדומים במאפייניהם לנכס הנדון ובניהן השומה במתחם "המבדיל", הובאה בחשבון דחייה של 5 שנים ובשומה מכרעת למתחם "הררי" ננקטה דחייה של 10 שנים. יש לבחון את הדחייה נכון למועד אישור התכנית ולא בדיעבד, הדחיה משקפת את אי הודאות והמורכבות שרואה היזם לנגד עיניו במועד אישור התכנית ולאור האמור, הובאה בחשבון דחיה בת 5 שנים.

12.2.3.3. <u>הפחתה למושעא</u>

אין לחבר את מקדם הדחיה והמושעא יחדיו, מקדם למושעא מפחית את שווי הקרקע רק במצב החדש בשל השיתוף בין 37 בעלי זכויות, כאשר מנגד במצב הקודם קיים בית המשותף ואילו מרכיב הדחיה מבוצע על ההשבחה ומבטא את הזמן הנדרש להוציא את התכנית לפועל לאור האילוצים השונים הכרוכים בכך כמפורט לעיל. ככל ושמאי הועדה מעוניין לחבר את שני המרכיבים יחדיו יש לבטא זאת במקדם גדול יותר משנתיים.

לחיזוק טענתו ציטט את השומה המכרעת במתחם "המבדיל" שם נלקחה הפחתה למושעא בשיעור 15% ובנוסף דחיה ל-5 שנים. לפיכך, מטעמי זהירות ובשל אופי המתחם הנדון ניתן מקדם 0.9 למושעא.

12.2.3.4. שווי שימוש ביניים

אין מקום להוסיף דמי שימוש ביניים במצב חדש כפי שבוצע בשומת הועדה, מאחר ושווי המצב הקודם הינו לצמיתות וכבר שולם בגינו היטל השבחה, כך שחיוב דמי שימוש כלהלן הינו בגדר חיוב כפול. יש להפעיל מקדם דחייה על ההשבחה, החל ממועד אישור התכנית למשך תקופת הדחייה.

12.2.4. **חלופה שלישית לבקרה - התייחסות לכלכליות הפרויקט**

שמאי הועדה לא התייחס לתקן מס׳ 21 של הועדה לתקינה שמאית ולהמלצות התקן בכל הנוגע לרווחיות וכדאיות הפרויקט. אומנם התקן אינו מחייב לעניין היטל השבחה, אך הוא מהווה סמן ומורה דרך בכל הקשור לפרויקטים של פינוי בינוי. התקן ממליץ על רווח יזמי בשלב הכנת התכנית המוערך בכ- 25-30% מכלל העלויות הצפויות, לא בכדי ממליץ התקן על רווחיות גבוהה מהרווחיות המקובלת בשוק המגורים, היות ומדובר בפרויקטים מורכבים, וארוכים הנתקלים במהלך ביצועם בבעיות רבות אשר מעכבות את התקדמותם ומגדילות את מרכיבי העלות והסיכון באופן מהותי.

עפ״י דו״ח האפס ממועד 02/2021 עולה כי סך הרווחיות הינה 16.7% והיא כוללת בתוכה היטל השבחה משוער על הצד הזהיר בגובה כ- 6 מליון ₪ כאשר סך ההכנסות ללא מע״מ הינו 188,280,684 ₪ ועלות ההקמה בקיזוז עלויות נלוות הינה 131,843,864 ₪.

היטל ההשבחה שנקבע ע״י המשיבה מסתכם בכ- 15.5 מליון ₪, ויקטין את הרווחיות בפרויקט לשיעור של כ- 10% מסך העלויות. ברווחיות כזאת לא תצליח חברה יזמית לקבל ליווי לפרויקט ואף תמנע את ביצועו עקב רווחיות נמוכה לצד סיכון גבוה.

לעניין זה ציין כי הניתוח שהציגה המשיבה לדוח האפס שהוצג בשומתו (ראה בהמשך) שגוי, מאחר וההכנסות הנקובות בו מתייחסות לדירות היזם ששטחן הממוצע הינו כ- 112 מ״ר ועולות בגודלן על דירות התמורה.

12.2.5. ערכי שווי

להלן נתוני שווי שהוצגו מטעם שמאי המבקשת:

מצב קודם

- נלקחו בחשבון 3 עסקאות שבוצעו במתחם הנדון טרם אישור התכנית המשביחה לפינוי בינוי כלהלן:

תאריך	תת חלקה	מס׳ חדרים	שטח רשום במ״ר	שטח מדוד במ״ר	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר רשום	מחיר למ״ר מדוד
06/09/2018	18	3	44	60	4	₪ 1,440,000	₪ 32,727	₪ 24,000
17/06/2018	25	2.5	44	60	3	₪ 1,550,000	₪ 35,227	₪ 25,833
29/01/2018	30	2.5	44	60	4	₪ 1,500,000	₪ 34,091	₪ 25,000

- בשומה מכרעת לפרויקט פינוי בינוי במתחם ״המבדיל״ ברמת גן גו״ח 6204/408-410, בגין תכנית רג/1592, רג/מק/1592/א למועדים הקובעים 20/08/2017, 02/12/2019, בהתאמה, קבע השמאי המכריע כי שווי הדירות במצב הקודם, בשטח ממוצע 64 מ״ר הינו 26,000 ₪/מ״ר (שטח רשום בתוספת 15%).

המתחם ממוקם במרחק אווירי של כ- 300 מ' מהנכס הנדון ונמצא במיקום נחות יותר ובקומות נמוכות (3,4), כך שבהתאמה למועד הקובע הובא בחשבון על הצד הזהיר שווי מ"ר בנוי לדירות מגורים במתחם הנדון במצב הקודם בסך כ- 26,000 ₪.

יש לציין כי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם זהה ולעיתים אף גבוה משווי מ"ר בנוי במצב החדש הן בשל השוליות והן בשל פוטנציאל קיים המשתקף בעסקאות מכר. גישה שווי זו רווחת בשומות מכריעות רבות ואף בשומת "המבדיל".

<u>מצב חדש</u>

בשומת הועדה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה דיפרנציאלי לפי קומות בחלוקה ל-3 קטגוריות, יחד עם זאת בסקר המחירים שהציג לא מצוינות הקומות של דירות ההשוואה ולכן לא ניתן לדעת לאיזו קומה מיוחס השווי וייתכן ומקדמי השווי לקומות הגבוהות יותר שגויים. במידה ולא קובעים שווי פרטני לכל דירה ודירה, נכון יותר להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה לשטח עיקרי משוקלל המשקף ממוצע לכל המגרש.

השווי למ"ר בשומתו נקבע בהתאם לסקר מחירים שנערך לדירות חדשות בסביבת המתחם הנדון בסמוך למועד הקובע שנת 2019 כלהלן:

הפרויקט	הבינוי	מס' עסקאות השוואה	שטח דירה ממוצעת	קומה ממוצעת	מחיר דירה ממוצעת	מחיר ממוצע למ"ר
רח' ארניה 7	בניין בן 7 קומות, סה"כ 12 יח"ד	6	70.5	2.7	1,900,833 ₪	26,964 ₪
העמל 22, הפודים 33	2 בנינים, סה"כ 69 דירות	30	86.3	4.9	2,159,879 ₪	25,256 ₪
רח' העמל 5	בנין בן 9 קומות, סה"כ 26 דירות	2	90.5	2.0	2,435,000 ₪	26,905 ₪
רח' הפודים 12	בנין בן 9 קומות, סה"כ 32 דירות	2	68	5.0	1,850,000 ₪	27,206 ₪
רח' הפודים 50	בנין בן 10 קומות, סה"כ 36 דירות	4	83.8	2.8	2,215,000 ₪	26,774 ₪
רח' סוקולוב 18	2 בנינים, סה"כ 60 דירות	5	86.6	4.6	2,164,000 ₪	24,944 ₪
פרויקט R1 רח' רש"י 27	בנין בן 9 קומות מעל קומת מסחר, סה"כ 34 דירות	8	85.6	5.9	2,251,383 ₪	26,130 ₪
	ממוצע כולל	57	83.9	4.5	2,148,463 ₪	25,764₪

מניתוח המחירים המפורטים לעיל, בהתאמה למתחם הנדון ולשטח הדירות הממוצע הגבוה מהשטח בעסקאות ההשוואה (שטח פלדלת ממוצע בפרויקט הנדון הינו 96.2 מ"ר), מתקבל שווי מ"ר בנוי במתחם בגבולות 25,500-26,000 ₪ על הצד הגבוה.

עלויות הבניה בהתאם לדוח אפס מתאריך 01/02/2021 לפרויקט הנדון בנטרול עלויות הפינוי, הינם בסך 12,736 ₪/מ"ר פלדלת כולל עלויות מימון, אך לצורך חילוץ ובהתאמה למועד הקובע נקט בעלות בניה בסך 10,000 ₪/מ"ר בלבד. בחילוץ השווי למ"ר מבונה, בהתאם למפורט לעיל ולרווח יזמי 20% ומע"מ, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בפרויקט בגבולות של 8,500 ₪ על הצד הגבוה.

לעניין זה יש לציין כי בחלופה ב' (ראה בהמשך) הוערך שווי מ"ר בנוי בדירות התמורה החדשות בסך 28,000 ₪/מ"ר עיקרי המגלם שוליות לדירות קטנות בשטח 70 מ"ר (ביחס לדירה ממוצעת בפרויקט בשטח של 96.5 מ"ר).

12.2.6. תחשיב ההשבחה על בסיס גישת השומה שעל פיה נערכה שומת המשיבה (חלופה א' לעיל):

מצב קודם

מס' יח"ד	37
שטח בנוי	2,224 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	26,000 ₪
שווי בנוי	57,824,000 ₪
זכויות בניה נוספות	1,011.26 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	8,500 ₪
הפחתה למימוש ועלויות התאמה	0.5
שווי הזכויות הנוספות	4,297,855 ₪
סה"כ שווי המצב הקודם	62,121,855 ₪

מצב חדש וההשבחה

שטח עיקרי	9,324 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	8,500 ₪
שווי מצב חדש	79,254,000 ₪
הפחתה למושעא	0.9
שווי במושעא	71,328,600 ₪
הפחתת עלות בניית שטחי ציבור הריסה ומטלות	
שטח שב"צ	428.2 מ"ר
עלות בניה למ"ר	6,500 ₪
עלויות הריסה	733,920 ₪
עלות בניית קיר ירוק	100,000 ₪
סה"כ הפחתות	3,617,220 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	67,711,380 ₪
השבחה	5,589,525 ₪
בדחיה (5 שנים, 6%)	4,176,818 ₪

12.2.7. תחשיב השומה בחלופה ב'- בהתאם לערר אשדר

מצב קודם				מצב חדש				
תת חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח מתואם במ"ר	שווי מצב קודם	שטח עיקרי במ"ר	שטח פלדלת במ"ר	שווי מצב חדש[28]	שכ"ד מהוון[29]	סה"כ
1-7,9-37	44.06	60	1,560,000 ₪	57.5	70	1,610,000 ₪	96,228 ₪	1,706,228 ₪
8	44.06	64	1,664,000 ₪	66.2	78.7	1,853,600 ₪	96,228 ₪	1,949,828 ₪

סיכום התחשיב בחלופה ב':

תת חלקה	מס' יח"ד	סה"כ מצב קודם ליח"ד	סה"כ מצב חדש ליח"ד	השבחה ליח"ד	סה"כ השבחה
1-7,9-37	36	1,560,000 ₪	1,706,228 ₪	146,228 ₪	5,264,223 ₪
8	1	1,664,000 ₪	1,949,828 ₪	285,828 ₪	285,828 ₪
סה"כ	37	57,824,000 ₪	63,374,052 ₪	5,550,052 ₪	5,550,052 ₪
בדחיה (5 שנים, 6%)					4,147,322 ₪

[28] שווי מ"ר בנוי במצב החדש לדירות הדיירים הינו 28,000 ₪/מ"ר.

[29] שכ"ד חושב עפ"י גישת שמאי הועדה המקומית בסכום של 3,000 ₪ לחודש למשך תקופת הבניה המשוערת שהינה 36 חודשים בשיעור היוון 6%.

12.3. <u>עיקרי תגובה שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

12.3.1. <u>גישת השומה</u>

במסגרת עמ"נ 52383-10-20 נקבע כי הערכת היטל ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי תבוצע בהתאם לעקרונות המקובלים והידועים לתכניות שאינן לפינוי בינוי. לאור האמור, ביטל בית המשפט את החלטת ועדת הערר שקבעה כי הערכת היטל השבחה תיערך בגישה שמאית שאינה מקובלת בהערכת נכסים אחרים.

יחד עם זאת, בסעיף 55 לפס"ד נאמר כי גישת המערערת אינה בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי וישנן גישות נוספות, אלא שבית המשפט אינו מציע כגישה חלופית את גישת ועדת הערר כפי שטוען שמאי המבקשת, אלא גישות מקובלות אחרות. פסק הדין מפנה ל- 3 גישות המפורטות בסע' 23 בהחלטת ועדת ערר ת"א 8199-07-18, ומאחר ובפס"ד נפסלה גישת ועדת הערר נותרו שתי אפשרויות.

הגישה האפשרית הנוספת מלבד גישת המשיבה הינה גישת ההשוואה, אלא שבמקרה הנדון לא קיימות עסקאות השוואה היכולות להצביע על השווי במצב החדש ולפיכך גישה זו אינה ישימה במקרה הנדון.

מהאמור לעיל עולה שעל פי פסק הדין, הגישה שננקטה על ידי המשיבה הינה הגישה היחידה האפשרית לעריכת השומה.

12.3.2. <u>הפחתה בגין דחיה ומושעא במצב החדש</u>

ההפחתות למושעא ולדחייה חופפות זו לזו מה גם שדחייה ב- 5 שנים הינה ארוכה מדי ואינה משקפת את המקרה הנדון, כך שאין להפעיל מקדם דחייה על ההשבחה. הפרויקט כולל 37 יח"ד בשני בניינים הבנויים בחלקה אחת ובמקומם יבנה מגדל מגורים אחד, מקרה זה שונה ממתחם "המבדיל" אליו התייחס שמאי המבקשת הכולל פינוי של 3 בניני מגורים הבנויים על 3 חלקות נפרדות וכולל 54 יח"ד + 2 יח"ד מסחריות, ושם הדחייה שקבע השמאי המכריע התייחסה גם לצורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה. בהתייחס למתחם "הררי" מדובר בפרויקט פינוי של 60 דירות הבנויות ב- 6 בניינים ב- 6 חלקות נפרדות ועתיד להיבנות ב- 3 מגדלים.

פרויקט של פינוי בנייני מגורים הבנויים על חלקה אחת אינו צפוי להימשך מעל שנתיים. יתרה מכך, אין כל סיבה שאחד הבעלים יתנגד למימוש זכויות הבניה, שהרי אין מחלוקת כי התכנית השביחה את שווי זכויותיו.

12.3.3. <u>שימוש ביניים במצב חדש</u>

דמי השימוש שהובאו בחשבון בשומת הועדה אינם דמ"ש שמשלם היזם לבעלי הדירות בתקופת הבניה ואלו אינם רלוונטיים לחישוב ההשבחה. דמי השימוש חושבו בהתייחס לכך שהנכס אינו מהווה קרקע ריקה כך שלצד הדחיה עד למימוש הזכויות, נהנים הבעלים מהשימוש בדירותיהם לצרכי מגורים וזאת יש להביא בחשבון כשימוש ביניים בתקופת הדחייה במסגרת הערכת השווי במצב חדש.

במסגרת ערר תא/8199/0718[30] התייחסה ועדת הערר לשיעור ההיוון במסגרת קביעת תרומת שימוש הביניים לשווי במצב חדש בשומת היטל השבחה לתכניות פינוי בינוי, כלומר מכאן עולה שהמחלוקת עסקה בשיעור ההיוון שיש להביא בחשבון ולא בשאלה העקרונית האם ניתן/ אסור להביא בחשבון שימוש ביניים.

[30] הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' קיכל.

במסגרת הערר הר״מ נאמר, בין השאר, כי אין דין שימוש ביניים לדירה שסביבתה המיידית מיועדת לפינוי בינוי רחב הכולל שינויים בדרכי הגישה ובסידורי החניה באזור, כדין דירה ותיקה רגילה במתחם שאינו מיועד לפינוי בינוי.

במקרה הנדון מדובר בפרויקט שבו עד להריסת המבנה לא היה שינוי בסביבה ולפיכך אין לקבוע כי השימוש למגורים במצב הקודם צריך להיות שונה מהשימוש למגורים בתקופת הביניים במצב החדש.

12.3.4. <u>שווי במצב הקודם</u>

העסקאות לקביעת ערכי השווי שהוצגו בשומת המבקשת בוצעו כשנה לפני המועד הקובע במחיר ממוצע של כ-25,000 ₪ למ״ר.

עסקאות אלו מושפעות מהתכנית הנדונה אשר הומלצה להפקדה בתאריך 17/09/2017 כך ששווין משקף שווי גבוה יותר מהמצב הקודם, ועל אף האמור, התקבל שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 28,000 ₪[31], שווי הגבוה ב-12% מהעסקאות הנ״ל. יתרה מזאת, שמאי המבקשת הוסיף 2,000 ₪ לשווי מ״ר בנוי בגין זכויות בניה בלתי מנוצלות, אך תוספת זו מהווה מרכיב כפול שאין להביאו בחשבון מאחר וערכי השווי כוללים כבר את מרכיב זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.

לעניין זה ציינו לדוגמא כי בעסקה הראשונה בשומת המבקשת מדובר בדירה הממוקמת בקומה הרביעית והאחרונה של הבניין וסביר כי זכויות הבניה לחדר על הגג גולמו במחיר המכירה. במידה ומחשבים לפי שווי מ״ר אליו הגיע שמאי המבקשת מתקבלת דירה בשווי 1,660,000 ₪[32] בעוד הדירה נמכרה תמורת 1,440,000 ₪.

בהתייחס לשומת במתחם ״המבדיל״ מציינים כי מדובר במיקום עדיף על רחוב הפודים בכ- 10%, באשר רחוב הפודים ממוקם בדרך לאזור תעשיה והוא מבין האזורים הנחותים ברמת גן צפון.

12.3.5. <u>שווי מ״ר מבונה במצב החדש</u>

שווי מ״ר בנוי בשומת המשיבה הינו כ- 25,700 ₪ בעוד בשומת המבקשת כ- 25,100 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניני מגורים בני 7-9 קומות. מכאן כי נתונים אלה רלוונטיים לדירות בקומות 1-10 בלבד ואילו מעל הקומה העשירית יש להביא בחשבון תוספת שווי כפי שבוצע בשומת הועדה.

עבור הדירות בקומות 19,20 ניתנה בשומת הועדה תוספת מזערית כאשר בפועל דירות גג במגדלים נמכרות במחיר למ״ר העולה בעשרות אחוזים על שווי דירות טיפוסיות באותו הבניין. לעניין זה אכן צודקת טענת המבקשת לפיה בשומת הועדה נלקחו בחשבון גם עסקאות מקומות גבוהות במגדלים אך גם בנטרולן של עסקאות אלו (עסקאות מיום 14/12/2019,20/01/2020) נותר השווי למ״ר כ- 25,000 ₪.

[31] סה"כ שווי מצב קודם בחלופה א' עפ"י שומת המבקשת 62,121,855 ₪ / סה"כ שטח בנוי 2,224 מ"ר מתקבל שווי של כ- 28,000 ₪.

[32] 28,000 ₪/מ"ר X 60 מ"ר.

לעניין עלויות הבניה, הנ"ל נלקח משומות מכריעות כלהלן:

מועד קובע	כתובת/ גו"ח	עלות בניה
24/01/2018	הצבי מנדלבלט, הרצליה	7,500 ₪
29/04/2018	6157/771	8,500 ₪
25/12/2018	רחוב הדקל, אשדוד	7,800 ₪
24/09/2019	רחוב הרצל, אשדוד	7,800 ₪

עוד לעניין עלות הבניה ציינו שמאי המשיבה כי בדקו גם נתונים שנמסרו במסגרת דו"חות אפס שהוגשו לעיריית רמת גן לצורך קביעת מכפיל ראוי לחישוב צפיפות הדיור בפרויקטים רבים של פינוי בינוי ברמת גן.

12.3.6. <u>כלכליות הפרויקט</u>

לא ניתן להסתמך על קטעים נבחרים מתוך דו"ח האפס שצוין על ידי שמאי המבקשת ולאור פס"ד עמ"נ 52383-10-20, כלל לא ברורה הרלוונטיות בהערכת היטל ההשבחה של רווחיות היזם מבלי להציג בנוסף את רווחיות בעלי הקרקע.

בדיקת הדו"ח מעלה כי סך ההכנסות הינו כ- 188.2 מליון ₪, כאשר 74 יח"ד מיועדות ליזם, כך שמתקבל שווי ליחידה בסך 2,976,000 ₪ כולל מע"מ. במידה ונחלק שווי זה בשטח יח"ד 84 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 31,250 ₪ ובחילוץ 17% מע"מ, 18% רווח יזמי, ו- 8,500 ₪ עלות בניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה כ- 14,135 ₪.

במידה ונחלץ את שווי הקרקע לפי עלות הבניה שציין שמאי המבקשת מתקבל שווי קרקע כ- 12,000 ₪.

בהמשך לדברים אלו ציינו כי עפ"י תקן 21 , ככל שמפחיתים מסכום ההכנסות הר"מ 18% יזמות ומפחיתים עלויות הקמה בסך כ- 131.8 מיליון ₪, מתקבלת השבחה בסך 27.7 מיליון ₪ בדומה לשומת הועדה.

12.4. <u>הכרעה</u>

12.4.1. **<u>גישת השומה</u>**

שמאי המשיבה ערך את שומתו על פי גישת ביהמ"ש בעמ"נ 52383-10-20 דהיינו שווי הדירות הקיימות במצב קודם לעומת שווי הקרקע במצב חדש בהתאמות הנדרשות.

שמאי המבקשת נקט אף הוא בגישה זו אך הציג בנוסף שתי חלופות חישוב, אחת לפי ההפרש בין שווי הדירות במצב קודם לעומת שווי דירות התמורה במצב חדש והאחרת לפי בדיקת רווחיות על פי דו"ח 0.

סוגיית אופן קביעת ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי דוגמת הנדון, נבחנה במספר החלטות ועדות ערר שתמציתן כלהלן:

- החלטת ועדת ערר תא/85224/14, אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה- (הבסיס לגישה השנייה בשומת המבקשת).

בהחלטה זו פורטו שתי חלופות שמאיות לחישוב ההשבחה כלהלן:

"בהתאם לגישה האחת נבחן את המגרש כולו. השווי במצב הקודם יהיה שווי הדירות הבנויות (המקרקעין), בתוספת זכויות לא מנוצלות ככל שישנן. השווי במצב החדש יהיה השווי של זכויות הבנייה החדשות (הקרקע), הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכח אל הפועל. (ראו, בין היתר, ערר (ת"א) 11/85021 אורלי בורנשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 20169.3.1))במקרה שלנו העלויות להוצאת הפרויקט מן הכח אל הפועל הן רבות וכוללות את עלויות המימון (הגבוהות בשל החשיפה בפרויקטים כאלה) פינוי הדיירים, דיור חלוף, עלויות הריסה, רווח יזמי וכו'."

"בהתאם לגישה השנייה נבחן אך ורק את התמורה שמקבלים "בעלם של המקרקעין", מתוך הנחה שאת כל העלויות שבעלם של המקרקעין לא מקבל עלינו לנטרל, שכן הדירות העודפות מהוות ,כאמור, תשלום עבור שירותי בניה"

ועדת הערר קבעה שהגישה הנכונה לחישוב ההשבחה תהא הגישה השנייה.

- החלטות ועדות ערר (ת"א) 8198-8200/07/18 (העררים נשמעו יחדיו)

החלטות אלו ניתנו ביחס לנכסים במתחם דפנה בתל אביב לאחר ההחלטה הר"מ בעניין אשדר ונאמר בהן, בין השאר, כלהלן:

"כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:

א. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה....

ב. שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושעא. גישה זו בוחנת את שווי

המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר)....

ג. *שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות) והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה..."*

וועדת הערר ציינה כי על רקע ההחלטה בעניין אשדר, שלושת הגישות הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, אומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב.

- <u>עמ"נ (ת"א) 52383-10-20- הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ</u>

על החלטת ועדת הערר בעניין אשדר כפי שפורטה לעיל, הוגש ערעור מנהלי לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית -משפט לענייניים מנהליים.

במסגרת פסק הדין קבע ביהמ"ש, בין השאר, כלהלן:

"המערערת טוענת כי ועדת הערר סטתה מהלכת אברמוביץ, בהתעלמותה מההשבחה שחלה בזכויות הבנייה שהועברו למשיבה, שכן נוכו מההשבחה הוצאות שלא כדין. אני סבורה כי הצדק עם המערערת.

כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה"

מהאמור לעיל עולה כי הערכת היטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי תבוצע בהתאם לגישות הערכה המקובלות גם בתכניות שאינן לפינוי בינוי.

פסק הדין דן , בין השאר, בסוגיית ההוצאות שאותן יש לנכות מההשבחה, וקבע כי ישנן הוצאות פנימיות הקשורות קשר ישיר והכרחי למימוש התכנית וישנן הוצאות חיצוניות שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה. עוד נאמר לעניין זה כי בתכניות פינוי בינוי אין הוראות מיוחדות באשר לניכוי ההוצאות.

לעניין זה נאמר:

"בתוכניות פינוי-בינוי בכלל, ובעניינו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן"

"לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי)..."

"...לשיטת המערערת יש לשום את ערך הקרקע על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התכנית המשביחה, וכי הדוגמא הממחישה ערך זה בקירוב, היא המחיר שיקבל היזם לערך זכויותיו, אם ימכור אותן לפני ביצוע הבנייה בפועל. שיטה זו מקובלת עלי כעקרון בכך שהיא מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת תשלום שכר דירה לדיירים בתקופת הבנייה, אולם גם היא יכולה להיתפס כשרירותית לעיתים בהבחנה בין סוגי ההוצאות השונים. כך למשל, גובה ההיטל יכול שישתנה אם פעולות מסוימות שהכרחיות למימוש התוכנית נעשו עובר לאישורה של התוכנית או לאחריו, למרות שמבחינה מהותית, אין כל הבדל בין המצבים מבחינת השבחת המקרקעין. לפיכך, לדעתי, כאמור לעיל, יש מקום לנכות רווח יזמי סביר בשיעור נמוך בגין כל אותן פעולות שהן הכרחיות למימוש התוכנית, בין אם הן נעשו עובר לאישור התוכנית ובין אם לאחריה, על מנת להימנע מאותו קו גבול שרירותי."

באשר לגישות השומה המפורטות מעלה בערר (ת"א) 8199-07-18 נאמר בפסק הדין , בין השאר, כלהלן:

"אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי..... אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ[33], דין הערעור להתקבל.".

יצוין כי במסגרת "הלכת אברמוביץ" נאמר, בין השאר, כי לצורך קביעת ההשבחה אין לנכות הוצאות שהוצאו לפני אישור התכנית המשביחה ולצורך אישורה להבדיל מהוצאות למימושה של התכנית ולפיכך אין לנכות את מלוא שווי זכויות הבניה שקיבל היזם. משעה שוועדת הערר ניכתה את מלוא שווי הזכויות שקיבל היזם הכוללות בתוכן גם הוצאות שהוצאו לצורך אישור התכנית הרי שסטתה מהלכת אברמוביץ.

לסיכום, בהתאם להחלטת וועדת הערר ישנן שלוש גישות לאומדן ההשבחה כאשר בשלושתן מחושב השווי במצב קודם על פי שווי הדירות הקיימות במצבן ובמצב החדש מחושב השווי על פי אחת משלושת הגישות כאמור.

במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. שכן גישה זו מודדת את תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות ואמידת מקדמים שונים.

[33] רע"א 147/14.

בעניינו, לא נמצאו עסקאות השוואה ישירה (מכירת דירות וותיקות עליהן חלה תכנית מאושרת כבעניינו). הגישה השנייה אשר מוסכמת על הצדדים מבוססת על פסיקת בית המשפט המחוזי ולפיה לצורך קביעת השווי במצב חדש יש לאמוד את שוויו העתידי של המגרש כפנוי וריק (בגישת ההשוואה או בגישת העלויות/חילוץ) והיוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע. גישה זאת כוללת ריבוי מקדמי התאמה והנחות שונות[34] אך בהתאם לפסיקה העדכנית ביותר, תחושב ההשבחה על פיה.

הגישה השלישית, שקיבלה עדיפות בהחלטת ועדת הערר בעניין "אשדר" הינה גישה המעריכה את שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל והיוון ערכים אלו, למועד הקובע. גישה זו נפסלה ע"י בית המשפט המחוזי ולכן לא תובא בחשבון.

לסיכום, תחושב ההשבחה בעניינו על פי המתווה הבא:

שווי במצב קודם: שווי הדירות הקיימות במצבן.

שווי במצב חדש: שווי הקרקע בניצול מלוא זכויות הבניה.

12.4.2. **<u>ערכי שווי</u>**

12.4.2.1. <u>מצב קודם</u>

שווי הנכס במצב קודם מוערך על פי שווין של הדירות הקיימות כבנויות. קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי עסקאות ההשוואה בחלקה הנדונה גילמו את הציפייה הנובעת מתכנית הפינוי בינוי ולכן נבדקו עסקאות לבניינים ותיקים בסביבת הנכס שלגביהם טרם אושרו פרויקט תמ"א 38/ תכנית נקודתית, כלהלן:

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	קומה	שטח רשום	שטח ארנונה	חדרים	שווי מכירה בש"ח	מחיר למ"ר
6204/306/3	06/02/2018	הפודים 15	1/4	56	60	2.5	₪ 1,500,000	₪ 25,000
6204/276/24	17/05/2019	הפודים 21	3/3	48	64	2	₪ 1,725,000	₪ 26,953
6204/306/7	06/02/2018	הפודים 15	קרקע/4	57	57	2.5	₪ 1,350,000	₪ 23,684
6204/325/8	10/01/2018	סוקולוב 33	1/3	56	56	3	₪ 1,630,000	₪ 29,107
6204/455/11	27/03/2018	רש"י 22	3/3	48	60	2.5	₪ 1,450,000	₪ 24,167
6204/273/2	05/02/2019	סוקולוב 29	1/3	50	61	2.5	₪ 1,774,700	₪ 29,093
6204/434/19	15/05/2019	ארניה 13	2/3	59	59	3	₪ 1,820,000	₪ 30,847
6204/165/7	24/07/2019	החרושת 10	1/3	54	64	3	₪ 1,445,000	₪ 22,578
6204/222/28	06/10/2019	סוקולוב 4	1/3	52	63	3	₪ 1,600,000	₪ 25,397
6204/542/9	09/01/2017	הפודים 5	3/3	61	61	3	₪ 1,930,000	₪ 31,639
6204/174	09/02/2017	הפודים 24	2/3	50	50	2.5	₪ 1,450,000	₪ 29,000
6204/306/3	23/11/2017	הפודים 15	1/4	56	60	2.5	₪ 1,500,000	₪ 25,000
6204/485/12	23/02/2018	הפודים 27	3/3	70	70	3.5	₪ 1,890,000	₪ 27,000
6204/263/8	30/05/2018	הפודים 14	1/4	50	50	3	₪ 1,525,000	₪ 30,500

שווי מ"ר בנוי ממוצע בנטרול ערכים חריגים, הינו כ- 25,000 ₪ וזאת על הצד הזהיר באשר יתכן ומגלם גם ציפייה מסוימת לזכויות מכח תמ"א 38 או תכנית פינוי בינוי.

[34] הנחות כגון תקופת דחיה, עלויות פיתוח שצ"פים, חצר פנימית, פיתוח דרך, הקמת מבנה ציבור, מרתפי חניה ועוד.

12.4.2.2. <u>מצב חדש</u>

שמאי המשיבה קבע את השווי למ״ר בנוי בסיסי לקומות 1-10 בסך כ- 25,100 ₪/מ״ר בהתבסס על עסקאות לדירות חדשות בגושים 6204,6205, בקרבת הנכס היתרה לקרקע – 9,400 ₪ למ״ר (מע״מ, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪).

שמאי המבקשת העריך את השווי למ״ר בנוי בסך כ- 26,000 ₪ בהתבסס על עסקאות בפרויקטים שונים לתמ״א 38/פינוי בינוי בקרבת הנכס הנדון כגון רח׳ הפודים 33, הפודים 50 ורש״י 27 ואת היתרה לקרקע בסך 8,500 ₪ למ״ר (מע״מ, יזמות כנ״ל 20%, עלות בניה 10,000 ₪).

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה שהציגו שמאי הצדדים, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך כ- 26,000 ₪.

<u>עלויות בניה</u>

שמאי המשיבה מעריך את עלות הבניה ב- 8,500 ₪ למ״ר ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון 10,000 ₪ למ״ר (על בסיס דו״ח 0).

להלן מספר נתוני השוואה לצורך קביעת עלות הבניה הסבירה:

- בשומה מכרעת בגו״ח 6163/73 ברחוב ההסתדרות 35 בגבעתיים, פרויקט פינוי בינוי המיועד להקמת 3 מגדלים בני 35 קומות כל אחד, הוערכה עלות הבניה בסך 9,500 ₪ למועד קובע 30/07/2018.
- עפ״י מחירון ״דקל״ עלות בניה בסיסית לבתים בני 16-24 קומות למועד הקובע נובמבר 2019 הינה 4,980 ₪/מ״ר ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30% ובהתחשב בעלות הקמת חניון תת קרקעי מתקבל כ- 7,500 ₪/מ״ר.

לאור הנתונים הר״מ ובהביאי בחשבון את ממדי החלקה ומאפייני סביבתה, מצאתי לנכון להביא בחשבון עלות בניה בסך 9,000 ₪/מ״ר.

לא קבלתי את עלות הבניה הנקובה בדו״ח האפס שצורף ע״י שמאי המבקשת בהיותה גבוהה מהמקובל ויתכן שמחושבת על הרף העליון לצורך הזהירות.

בחילוץ שווי הקרקע לפי שווי מ״ר בנוי בסך 26,000 ₪ לקומה ממוצעת 1-10 , בניכוי 17% מע״מ, 20% רווח יזמי ועלויות בניה כמפורט לעיל, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה הוערך שווי קרקע למ״ר מבונה בסך - 9,400 ₪.

מאחר ונתוני ההשוואה נלקחו מבניינים בני 10 קומות לכל היותר, הובאה בחשבון התאמה לקומות 11-20 בהתחשב בתוספת של 1% לקומה כך שהתוספת הממוצעת הינה 10% ומתקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע בקומות 11-19 בסך 10,350 ₪/מ״ר.

דירות הגג בקומה 20 וכן שתי דירות הגג בקומה 19 יוערכו במקדם 1.2 ביחס לקומות הגבוהות ומתקבל כ- 12,400 ₪/מ״ר.

12.4.3. **<u>עלויות הריסה</u>**

קבלתי את עמדת שמאי המבקשת אשר הביא בחשבון עלות הריסה בסך 300 ₪/מ״ר לפי השטח העיקרי הקיים בתוספת 10% בגין שטחי שרות.

עלות ההריסה לפי שטח ברוטו בסך 2,446.4 מ״ר[35] מסתכמת לפיכך ב- 733,920 ₪.

12.4.4. **<u>דחיה והפחתה לשיתוף</u>**

מדובר בפרויקט מורכב הכרוך בפינוי דירות מגורים מאוכלסות.

שמאי המשיבה הביא בחשבון דחייה למשך שנתיים (בדומה לתקופת שחלפה עד מתן ההיתר).

מדובר בתקופה הנמצאת בטווח הסביר אם כי על הצד הנמוך באשר מדובר בחלקה עליה קיימים שני בנייני מגורים מאוכלסים שיש לפנותם.

לאור האמור , מצאתי לנכון לקבל את מקדם הדחייה בו נקב שמאי המשיבה כתקופת דחייה עד לגיבוש הסכמה עקרונית לביצוע הפרויקט אך בנוסף, קבלתי את מקדם ההפחתה בגין שיתוף (מושעא) שנטען על ידי שמאי המבקשת וזאת לאור הצורך בחלוקת הזכויות בין יחידי הבעלים.

12.4.5. **<u>שימוש ביניים</u>**

שמאי המשיבה הוסיף לשווי הקרקע במצב החדש את השווי בשימוש /דמי שכירות בגין הדירות הקיימות בתקופת הדחייה ואילו שמאי המבקשת טוען כי אין מקום להוסיף דמי שימוש ביניים מאחר וחיוב מעין זה מהווה חיוב כפול, שווי המצב הקודם הינו לצמיתות וכבר שולם בגינו היטל השבחה על הבינוי הקיים.

ככלל , כאשר מפעילים מקדם דחייה על ההשבחה כזמינה , מתקזזת תרומת ההכנסה משימוש ביניים כנגד ההפחתה לזמינות וזאת כאשר מדובר בשיעור היון דומה כך שאין צורך להוסיף את תרומת שימוש הביניים לשווי הנכס במצב חדש.

יחד עם זאת, בענייננו מדובר על שימוש ביניים כדירות מגורים אשר שיעור התשואה בגינן שונה מהותית משיעור ההיוון לביצוע הדחייה לשווי הקרקע ולפיכך קבלתי את עמדת שמאי המשיבה אשר הוסיף לשווי הקרקע הדחויה במצב חדש את ערכם הנוכחי של דמי השכירות / דמי השימוש המתקבלים כשימוש ביניים בתקופת הדחייה.

בענייננו מדובר בדמי שכירות לדירות העומדות בפני הליך פינוי בינוי ולכך צפויה להיות השפעה על כמות השוכרים הפוטנציאלים ועל גובה דמי השכירות ולפיכך מצאתי לנכון לאמץ את דמי השכירות הראויים בהם נקב שמאי המשיבה בסך 3,000 ₪ לדירה וותיקה ממוצעת.

[35] (60 מ"ר לדירה * 36 דירות + דירה בשטח 64 מ"ר) X 1.1 ש"ש.

12.4.6. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

לאור הכרעותי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית 506-0511766 :

<u>מצב קודם</u>		
שטח דירה במ״ר	מס׳ דירות	סה״כ
60	36	2,160
64	1	64
סה״כ	37	2,224
שווי מ״ר בנוי		₪ 25,000
שווי מצב קודם		₪ **55,600,000**

<u>מצב חדש</u>				
שטח עיקרי למגורים				
	קומות 10-1	דירות רגילות מעל קומה 10 ללא דירות גג	דירות גג	סה״כ
שטח עיקרי מבוקש במ״ר	4,688.9	4,124.5	509.8	9,323.2
שווי מ״ר מבונה	<u>₪ 9,400</u>	<u>₪ 10,350</u>	<u>₪ 12,400</u>	
סה״כ	₪ 44,075,284	₪ 42,688,782	₪ 6,321,520	₪ 93,085,586
מקדם הפחתה לבעלות משותפת				0.90
שווי הזכויות בהפחתה לבעלות משותפת				₪ 83,777,027
עלות הקמת שטחי ציבור :				
שטח ציבורי מבוקש במ״ר		428.20		
עלות בניית 1 מ״ר מבנה ציבורי		₪ 6,500		
סה״כ עלות מבנה הציבור			₪ 2,783,300	
עלות בניית קיר ירוק			₪ 100,000	
עלויות הריסה	2,446 מ״ר	300 ₪/מ״ר	₪ 733,920	
סה״כ עלויות נלוות להפחתה מהשווי במצב חדש				₪ 3,617,220
יתרת שווי הזכויות במצב החדש				₪ **80,159,807**
הפחתה בגין דחיה ומורכבות הפרויקט	2 שנים	6%		0.890
שווי מצב חדש בדחייה				₪ **71,341,943**
דמ״ש בתקופת הדחייה כשימוש ביניים - דמ״ש לחודש לדירה ממוצעת	₪ 3,000	סה״כ דמ״ש לשנה	₪ 1,332,000	
דמ״ש מהוונים לתקופת הדחייה	2 שנים	6%		₪ **2,442,079**
שווי הנכס במצב חדש				₪ **73,784,022**
השבחה				₪ **18,184,022**

13. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רג/340/ג	29/08/1980	₪ 1.1	₪ 0.55
ר/340/ג/1	13/04/1985	₪ 1,590.8	₪ 795.4
ר/340/ג/6	12/06/1996	₪ 27,006	₪ 13,503
ר/340/ג/11	19/02/2001	₪ 169,808	₪ 84,904
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	₪ 117,442	₪ 58,721
ר/340/ג/21	27/01/2006	₪ 250,866	₪ 125,433
ר/340/ג/15	03/03/2006	₪ 276,712	₪ 138,356
506-0511766	27/07/2019	₪ 18,184,022	₪ 9,092,011