יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אפרת כפיר, שמאית מקרקעין סלי מדמוני, שמאית מקרקעין

תאריך: 19 בינואר, 2017
מספר מינוי: 1181-2016
מספרנו: 139.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשת, צ.פ. חברה לבניין בע"מ
באמצעות השמאי
אנדרי כץ אהרונוב
בדוא"ל: andrey@shamaot.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, רמת גן
באמצעות השמאי
מר שאול לב
shaul-lev@barak.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 478 בגוש 6207,
רחוב אביגיל 12, רמת גן

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

בתאריך 02/11/2016 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

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

1.2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות רג/340/ג, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19, רג/340/ג/15 ואישור ההקלות בהתאם להחלטת ועדת משנה שהתקיימה ביום 14/02/2016, בישיבתה מס' 2016004.

2. **המועד הקובע לשומה:**

תכנית	מועד קובע
רג/340/ג	29/08/1980
רג/מק/340/ג/11	30/03/2001
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005
רג/340/ג/15	03/03/2006
הקלות	14/02/2016

3. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 8/1/17.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

גוש	6207
חלקה	478
שטח החלקה הרשום בשלמות	531 מ״ר
שטח לחישוב זכויות[1]	566 מ״ר
זכויות קנייניות	בעלות פרטית (בעלים שונים), בכפוף להערת אזהרה - סעיף 126 על הרכוש המשותף בגין הסכם תמ״א 38
מהות הנכס	בניין מגורים וותיק בן 3 קומות המיועד להריסה ובניה מחדש, עפ״י תמ״א 38
כתובת הנכס	רחוב אביגיל 12, שכונת ״חרוזים״, רמת גן

5. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

5.1. החלקה נשוא חוות הדעת, הידועה כחלקה מס׳ 478 בגוש 6207, ממוקמת ברחוב אביגיל בשכונת ״חרוזים״, בצידה הצפון מערבי של העיר רמת גן.

5.2. השכונה ממוקמת מצפון לרחובות דרך אבא הלל וביאליק, מדרום לפארק הירקון, ממזרח לנתיבי איילון (בסמוך למחלף ״ההלכה״), ובסמוך למתחם הבורסה.

5.3. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים בבנייה רוויה וותיקה לצד חדשה. בשנים האחרונות ניכרת בשכונה תנופת בנייה במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.4. רחוב אביגיל הינו רחוב חד סטרי. תחילתו ממערב במפגש עם הרחובות יהודית, ידע עם ואנה פרנק, וסיומו ממזרח ברחוב רחובות הנהר.

5.5. החלקה בשטח רשום של 531 מ״ר, הינה בעלת צורה מלבנית. החזית הצפונית-מזרחית באורך של 17.5 מ׳ פונה לרחוב אביגיל, עומקה 30.5 מ׳. בצמוד לחלקה מצפון מצויה חלקה 479 אשר שטחה[2] הינו כ-35 מ״ר (במידות 2 מ׳ X 17.5 מ׳), החלקה הופקעה מהחלקה שבנדון בהתאם לתכנית רג/126 למטרת הרחבת הדרך.

5.6. בתחום החלקה היה ממוקם עד לא מכבר מבנה מגורים וותיק (מאמצע שנות השישים[3]), בן שלוש קומות על קומת עמודים מפולשת, הכולל 6 יחידות דיור בנות 3 חדרים כל אחת. השטח הבנוי הכולל[4] הינו כ-630 מ״ר ובתוספת מרפסות בשטח כולל של כ-187 מ״ר.

5.7. במועד הביקור נמצא כי המבנה נהרס, ותחתיו נמצא בשלב הקמה התחלתיים בניין חדש בן 7 קומות, הכולל 14 יח״ד רגילות, בתוספת 2 דירות פנטהאוז ו-2 דירות גן, מעל 2 מרתפי חניה, סה״כ 18 יח״ד.

[1] עפ״י היתר בניה ותכנית רג/126.
[2] עפ״י מפה טופוגרפית המהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר מס׳ 2016182.
[3] עפ״י רשיון מס׳ 8869 מיום 17/05/1966.
[4] עפ״י מצב קיים בתשריט בקשה להיתר מס׳ 2016182.

6. **<u>המצב התכנוני:</u>**

<u>מצב קודם</u>

6.1. <u>תכנית רג/126 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1133 מיום 19/11/1964</u>

בהתאם לתשריט התכנית החלקה שבנדון מיועדת לאזור מגורים ב', בחזית החלקה מסומנת רצועה לדרך חדשה. בהתאם להוראות התכנית, אחוזי הבנייה ייחשבו משטח החלקות כולל[5] הפקעות לצרכי הרחבת הדרכים. בהתאם ללוח האזורים:

שטח מגרש מינימאלי:	500 מ"ר
רוחב חזית מינימאלי:	18 מ'
אחוזי בניה מקסימאליים:	קומה תחתונה – 13.5%;
	קומה נוספת או עליונה – 27%
מס' דירות מקסימאלי למגרש:	5
גובה בניה מקסימאלי:	בחזית – שתי קומות מעל ק' עמודים
	בעורף – שלוש קומות
קווי בנייה:	חזית – 5 מ'; עורף – 5 מ'; צד- 3 מ'

6.2. <u>רישוי</u>

רשיון מס' 8869 מיום 17/05/1966, ניתן להקמת בנין מגורים על גבי עמודים המכיל 6 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות כ"א בשטח כללי של 445.59 מ"ר.

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר סך שטחי המבנה למגורים[6] בדירות הינם 629.16 מ"ר מתוכם 416.94 מ"ר שטח בניה, 186.90 מ"ר מרפסות ו- 25.32 מ"ר חדר מדרגות בשלוש קומות.

[5] השטח ממנו מחושבים אחוזי הבניה ומספר יח"ד הינו 566 מ"ר (עפ"י זכויות הבניה מפרוטוקול ועדת המשנה בישיבתה מס' 2016002 מיום 26/01/2016 ובישיבתה מס' 2016004 מיום 14/02/2016, ועפ"י היתר בניה 2016182).

[6] בנוסף קיימים חלקי בניין אחרים - 15 מ"ר מקלטים ו-16.61 בקומת עמודים.

מצב חדש

6.3. <u>תכנית רג/340 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2591 מיום 27/12/1979</u>

בהתאם לתשריט התכנית החלקה שבנדון הינה ביעוד אזור מגורים ב'. בהתאם ללוח החלוקה לאזורים:

שטח מינימאלי של מגרש: 500 מ"ר

רוחב מינימאלי של מגרש: 18 מ"ר

מרווחים מינימאליים: צדדי - לפחות[7] 3מ'; אחורי – 5מ'

הערות: בהתאם לסעיף 113 (ד) בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, תהיה הועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה. התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה הקומה.

חלופות	קומה א'	קומה נוספת עליונה	מרפסת לכל קומה	מס' דירות למגרש מינימאלי	מס' קומות	
					בחזית	בעורף
קומה א' מפולשת	25%	25%	8%	6	שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת	
קומה א' חלקית	13.5%	27%	8%	5	שתי קומות מעל ק' עמודים	שלוש קומות

6.4. <u>תכנית רג/340/ג פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2651 מיום 14/08/1980</u>

בהתאם להוראות התכנית, שטח המרפסות כלולות בשטח הכולל של הבניין.

יותרו חדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה אחרונה.

לצורך קביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון, בין היתר, שטחים של עליות וחדרי יציאה לגג, אותו שטח[8] של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

חלופות	קומה א'	קומה נוספת עליונה	מס' דירות למגרש מינימאלי	מס' קומות	
				בחזית	בעורף
קומה א' מפולשת	35%	35%	6	שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת	
קומה א' חלקית	20%	35%	5	שתי קומות מעל ק' עמודים	שלוש קומות

הועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבניני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא בטרם כניסתה לתוקף של תכנית זו, בתנאים.

[7] בהתאם להוראות ס' 117 (א) 1.
[8] בהתאם לסעיף 6 ב'.

6.5. <u>תכנית רג/340/ג/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3181 מיום 29/03/1985</u>

התכנית מתירה חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי[9] שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה, בתנאים, ובין היתר כי: סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג; גובה המבנים לא יעלה על 2.5 מ'; מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ- 1.2 מ'.

6.6. <u>תכנית רג/340/ג/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4047 מיום 08/10/1992</u>

בהתאם להוראות התכנית ניתן להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית, לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. הועדה המקומית מוסמכת להתיר מרתפים לצרכי חניה (בלבד) עד גבולות המגרש.

6.7. <u>תכנית רג/מק/340/ג/6 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4413 מיום 28/05/1996</u>

בהתאם להוראות התכנית גודל מגרש מינימאלי באזורי מגורים ב' יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימאלי - 450 מ"ר.

6.8. <u>תכנית רג/מק/340/ג/9 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4451 מיום 24/10/1996</u>

בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים ב' בבניין להריסה, ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות, בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית – תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

6.9. <u>תכנית רג/מק/340/ג/11 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4972 מיום 15/03/2001</u>

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- מתן אפשרות לבנית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות. שטח דירה על הגג לא יקטן מ-75 מ"ר שטחים עיקריים השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג. הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2.0 מ' – בחזית הבניין ובחזית הצדדית והאחורית 1.5 מ'.
  גובה מבנים על הגג יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בנין.
- שינוי גובה הבניינים המותר באזור מגורים ב' ברחובות שרוחב זכות הדרך[10] הינו 12 מ' ויותר ולאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית המתאר ג/340/ג על כל תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.
  קווי הבניין הצדדים 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'.
- מתן אפשרות להעביר זכויות בניה מקומה לקומה, בבניינים קיימים[11].

[9] שטח מרבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר.
[10] בהתאם לתשריט רג/126 רוחב הדרך 12 מ'.
[11] בהתאם סעיף 9.ז'.

- תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור תנאי הדיור; 5% עבור התקנת מעלית; 2.5% לכל קומה נוספת).

6.10. <u>תכנית רג/מק/340/ג/1/11 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5402 מיום 31/05/2005</u>

התכנית מתקנת את הוראות סעיף 7.ז. בתכנית רג/מק/340/ג/11 ע"י מחיקת המילה קיימים, באופן בו ניתן בבניינים באזורים ב' ו-ג' להעביר זכויות בניה מקומה לקומה.

6.11. <u>תכנית רג/מק/340/ג/19 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5462 מיום 27/11/2005</u>

בין מטרות התכנית, לבטל חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי.

בהתאם להוראות התכנית, סה"כ השטחים העיקריים המותרים עפ"י לוח החלוקה לאזורים יהיו בתוקף כולל ההקלות המותרות ערב אישורה של תכנית זו. ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית בהיתרים), התשנ"ב – 1992, ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13 (ב)(2) לתקנות הנ"ל, להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת המצוינים בתקנון רג/340/ג, סעיף 6 ב' המבוטל עפ"י תכנית זו.

6.12. <u>תכנית רג/ 340/ג/21 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5480 מיום 12/01/2006</u>

בהתאם להוראות התכנית, 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 הממ"ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה, לפי הקטן ביניהם.

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

בכל מקרה, השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ-25% משטח הגג כולו.

הגובה הפנימי של חדרי היציאה לגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומות חלקיות ודירות גג.

תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי יציאה לגג או לדירות הגג, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב – 1992.

6.13. <u>תכנית רג/ 340/ג/15 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5495 מיום 16/02/2006</u>

התכנית מאפשרת מחסנים, ללא שינוי בקווי בניין ובמס' קומות, עפ"י מס' חלופות, ובין היתר, מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר נטו, לכל יח"ד, בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

6.14. <u>תכנית רג/מק/340/ג/21/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5561 מיום 30/07/2006</u>

בהתאם להוראות התכנית תותר העברת 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.

לא יתאפשר ניוד שטחי בניה עיקריים כאמור מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים עפ"י תכנית רג/340/ג/21.

6.15. <u>תכנית רג/340/ג/1/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5629 מיום 15/02/2007</u>

מטרת התכנית שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית למרתף בלבד ל-0 מ'.

6.16. <u>תכנית רג/מק/340/ג/2/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5837 מיום 05/08/2008</u>

בהתאם להוראות התכנית, גובה קומת המרתף העליונה נטו לא יהיה גדול מ-4.0 מ' וגובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

6.17. <u>תכנית רג/מק/340/ג/33 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5931 מיום 16/03/2009</u>

בהתאם להוראות התכנית, בכל אזורי המגורים[12], אשר ניתן היה לאשר בהם הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה עפ"י תכנית רג/340 על כל תיקוניה, תותר הבלטת הבניין בקו בנין קדמי ואחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה.

6.18. <u>תכנית רג/מק/340/ג/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6101 מיום 24/06/2010</u>

מטרת התכנית לקבוע כי יחס הצפיפות יהיה על פי הפרשנות הנוהגת.

בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים ב' יותרו 6 יח"ד ל-450 מ"ר מגרש, ובהתאמה מספר יח"ד גדול יותר למגרשים ששטחם גדול מ-450 מ"ר. במקרה שבחישוב מספר יח"ד, התקבל חלק של יח"ד שהוא 50% ויותר, הוא יעוגל ליח"ד שלמה. ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

6.19. <u>תכנית רג/ 340/ג/30 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6140 מיום 07/10/2010</u>

התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א/38.

בהתאם להוראות התכנית, תותר תוספת של עד קומה למספר הקומות המאושר עפ"י תכנית בתוקף במגרש. תוספת זו הינה בנוסף לזכויות בניה שהועדה המקומית רשאית להתיר עפ"י תמ"א/38 על תיקוניה. תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבניין.

במקרים של הריסה מבנה ובניית מבנה חדש, בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א/38 ניתן יהיה לנצל גם את זכויות התקפות מכח 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/מק/340/ג/21/א "גגות". בנוסף לכך, תכלול תוספת הזכויות לדירות חדשות וקיימות, מרחב מוגן או שיפור אמצעי מיגון, על פי החוק.

מספר יח"ד לתוספת בבניין יקבע כשטח קומה חדשה ע"פ תכנית זו חלקי גודל דירה ממוצע בבניין. תותר חריגה בכפוף לאישור מהנדס העיר.

[12] למעט אזורי מגורי א' ואג1' למיניהם – צמודי קרקע.

תותר תוספת יח״ד בבניין בקומת הכניסה (הקומה המפולשת), בתנאים.
במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את תוספת הזכויות ו/או החיזוקים, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ׳ לחזית צדית ו-3 מ׳ לחזית אחורית. תותר חריגה נוספת מקווי הבניין, בתנאים.
תוקף התכנית 5 שנים מיום אישורה אלא אם כן החליטה הועדה המחוזית על הארכת תוקפה ב-5 שנים נוספות.

6.20. <u>תמ״א /38 על תיקוניה</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005; ביום 16/08/2007 אושר שינוי מס׳ 1א׳; ביום 10/03/2010 אושר תיקון מס׳ 2; ביום 11/06/2012 אושר תיקון מס׳ 3. בין מטרות התכנית, לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.
בהתאם להוראות תמ״א/38 על תיקוניה, הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 ונקבע ע״י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה[13]. תוספת זכויות בניה למבנה תותר באפשרויות הבאות, כולן או חלקן (בתנאים):

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג: תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. בבקשה להיתר בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ״א.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף).
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה: תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים; ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול ממ״ד.

סך תוספת זכויות הבניה שניתן להתיר במבנה לא תעלה על השטח המצטבר שכולל:
שטח לצורך סגירה ומילוי של קומה מפולשת;
שטח הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה;
שטח לצורך הקמת קומה חלקית על הגג;
שטח של עד שתי קומות באחת מאלה: תוספת קומות עליונות או הקמת אגף נוסף או שילוב ביניהן.
תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ׳ לחזית ולצד ו-3 מ׳ לאחור; המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ׳ לצדדים ו-6 מ׳ לאחור, אלא אם

[13] בהתאם לאמור בסעיפים 11,12 ו-14 להוראות התמ״א, לפי העניין.

מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלו לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי ס׳ 10 או כי ניתן לאשר קו בנין ״0״ לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

תותר התקנת מעלית לכל אגף במבנה.

האמור לעיל הינו באם התקיימו, בין היתר, התנאים אלה:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכח סעיפים 11,12, ו-14 לתמ״א, לפי העניין, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

ד. הוראות סעיפים 11,15 ו-16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

תותר בנית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות.

ה. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

6.21. <u>רישוי מצב חדש:</u>

בהתאם להיתר בניה מס׳ 2016182 מיום 10/08/2016, אשר ניתן בהתאם להחלטת ועדת המשנה בישיבתה מס׳ 2016004 מיום 18/02/2016, מותר: ״להרוס מבנה קיים ובו 6 יח״ד, בן 3 קומות על עמודים, והקמת מבנה מגורים ובו 18 יח״ד, בן 7 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע (9 קומות ברוטו) ומעל 2 קומות מרתפי חניה ובהן 27 חניות. בקומת קרקע 2 דירות גן ושטחים לכלל הדיירים, בקומת הגג 2 דירות פנטהאוס. שטח עיקרי 1,648.81 מ״ר, שטח שירות 1,518.01 מ״ר, שטח מרפסות 244.94 מ״ר הכל עפ״י תשריט ההיתר״. בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הקומה והמפלס בבניין	השימושים העיקריים				חלקי שירות			סה״כ הבניין	מרפסות מקורות	מרפסות לא מקורות	פרגולות
	בניין קיים להריסה	מוצע	מחסן דירתי מוצע	סה״כ	ממ״ד מוצע	מרתף חניה	סה״כ (*)				
מרתף 2-						471.95	522.56	522.56			
מרתף 1-						404.73	451.93	451.93			
קרקע		71.98	12.03	84.01	23.75		143.76	227.77	24.63		
קומה 1	-209.72	189.32	11.97	201.29	24.64		46.67	247.96	24.63		
קומה 2	-209.72	189.32	11.97	201.29	24.64		46.67	247.96	24.63		
קומה 3	-209.72	189.32	11.97	201.29	24.64		46.67	247.96	24.63		
קומה 4		189.32	11.97	201.29	24.64		46.67	247.96	24.63		
קומה 5		189.32	11.97	201.29	24.64		46.67	247.96	24.63		
קומה 6		189.32	11.97	201.29	24.64		46.67	247.96	24.63		
קומה 7		189.32	11.97	201.29	24.64		46.67	247.96		72.53	20.02
פנטהאוז		143.64	12.13	155.77	24.64		46.67	202.44			
יציאה לגג							26.4	26.4			
סה״כ	**-629.16**	**1540.86**	**107.95**	**1648.81**	**220.87**	**876.68**	**1518.01**	**3166.82**	**172.41**	**72.53**	**20.02**

(*) קיימים שטחי שירות נוספים אשר נכללו בסה״כ אך לא פורטו בטבלה לעיל (מבואות וחדרי מדרגות; מתקנים ומערכות טכניות; חדר אופניים ועגלות; חדר גז; חדר אשפה; מעבר מקורה).

להלן פירוט הבקשה להקלה:

1) תוספת 2 קומות וחצי עפ״י הוראות תמ״א/38 על תיקוניה ותכניות שנוצרו מתוכה.
2) סגירת קומת עמודים מפולשת עפ״י הוראות תמ״א/38 על תיקוניה ותכניות שנוצרו מתוכה.
3) הקלה בקו בניין צדדי (מזרח ומערב) 3 מ׳ במקום 3.5 מ׳ לצורך מימוש זכויות תמ״א/38 על תיקוניה.
4) הקלה בקו בנין קדמי (צפון) 4.75 מ׳ במקום 5 מ׳ בקומת הקרקע לצורך מימוש זכויות עפ״י הוראות חוק תכנון ובניה לבנייה במרווחים.
5) הקלה בקו בניין אחורי (דרומי) 4.60 מ׳ במקום 5 מ׳ בקומת הקרקע לצורך מימוש זכויות עפ״י הוראות חוק התכנון ובניה לבנייה במרווחים.
6) הקלה בקו בניין קדמי צפון, בליטה של 2.32 מ׳ לשטח עיקרי ומרפסות, מעל גובה 2.7 מ׳.
7) ניוד זכויות מקומה לקומה.

7. **<u>המצב הקנייני:</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים, אשר הופק ביום 18/08/2016, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 6207

חלקה: 478

שטח החלקה: 531 מ״ר

תקנון: מוסכם

בעלויות:

תת חלקה	תיאור הדירה	החלק ברכוש המשותף	הצמדות	בעלויות
1	61 מ״ר קומה ראשונה	81/414	א׳ – 20 מ״ר	בגון אורנה - 3/4 ; בגון רם - 1/4
2	61 מ״ר קומה ראשונה	61/414	-	גולדברג חנה - בשלמות
3	61 מ״ר קומה שניה	61/414	-	אורבך שמואל – 1/2 ; אורבך כרמלה – 1/2
4	61 מ״ר קומה שניה	78/414	ב׳ – 17.5 מ״ר	פלדמן אסתר – 1/2 ; מאירוביץ חוה – 1/2
5	61 מ״ר קומה שלישית	61/414	-	רושה יפה -בשלמות
6	61 מ״ר קומה שלישית	72/414	ג׳ – 11 מ״ר	פרג שושנה – בשלמות

הערות: רשומה הערת אזהרה - סעיף 126 על הרכוש המשותף לטובת צ.פ. חברה לבנין בע״מ, בגין הסכם תמ״א 38.

8. **<u>טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, מסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

8.1. <u>שומות הצדדים</u>

תכנית/הקלות	מועד קובע	ההשבחה לחלקה בשלמות עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה לחלקה בשלמות עפ"י שומת המבקשת
רג/340/ג	29/08/1980 (*)	11.1 ₪ (***)	2.37 ₪ (***)
רג/מק/340/ג/11	30/03/2001 (**)	213,160 ₪	129,000 ₪
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	170,422 ₪	113,382 ₪
רג/340/ג/15	03/03/2006	375,316 ₪	86,000 ₪
הקלות	14/02/2016	275,000 ₪	לא חלה השבחה

הערות:
(*) בשומת המשיבה נרשם בטעות מועד קובע 29/09/1980.
(**) בשומת המשיבה נרשם בטעות מועד קובע 19/02/2001.
(***) חלק חייב בהיטל עפ"י שומות הצדדים 5/6.

מוסכם על הצדדים כי לא חלה השבחה בגין התכניות כמפורט להלן:

1. תכניות רג/340/ג/1 ו-רג/340/ג/21, שעניינן תוספת זכויות בניה בחדרים על הגג, וזאת מאחר ובהתאם להוראות תיקון 96 לחוק התכנון והבניה, השבחה בגין אישור תכניות לחדרים על הגג, פטורה מהיטל השבחה בבקשות להיתר עפ"י תכנית תמ"א/38.
2. תכנית רג/340/ג/3 המאפשרת בנית קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע, עקב אופי הבניין הבנוי על החלקה.
3. כל זכויות הבניה מכח תמא/38 על תיקוניה, לרבות בגין זכויות הבניה החופפות את התמ"א הנובעות מאישור תכנית רג/ 340/ג/30 אשר נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א/38. וזאת בהתאם להוראות תיקון 96 לחוק התכנון והבניה.

לאחר שבחנתי את הוראות התכניות ונתוני הנכס, אני מאמץ את הסכמות שמאי הצדדים לעיל.

8.2. <u>תכנית רג/340</u>

שמאי המשיבה בחן את סך זכויות הבניה במצב קודם, הן עפ"י תכנית רג/126 והן עפ"י הבנוי בפועל בהיתר, ומצא כי היקף זכויות הבניה עפ"י הבנוי בפועל גדול יותר[14] ומסתכם בכ-539 מ"ר אקווי'. זכויות הבניה במצב חדש עפ"י רג/340 מסתכמות לגישתו[15] רק ב-492.4 מ"ר. מאחר ואין תוספת זכויות בניה, קבע כי לא חלה השבחה מתכנית זו. באומדן ההשבחה שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקווי' 0.5 למרפסות.

שמאי המבקשת לא התייחס בשומתו לתכנית זו.

בחנתי את זכויות הבניה בשני מצבי התכנון. בניגוד לעמדת המשיבה, המקדם האקווי' למרפסת שהובא בחשבון הינו 0.8, מקדם זה מביא בחשבון את מאפייני הבינוי של המרפסות: מקורות, סגורות בקירות משני הצדדים, והמהוות המשך ישיר של חלל המגורים.
נמצא כי לא חלה השבחה, בגין תכנית זו, כמפורט להלן:

מצב קודם בהתאם להיתר בניה			
	מ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח בניה	416.94	1	416.94
מרפסות	186.9	0.8	149.52
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			566.46
מצב חדש בהתאם לתכנית רג/340			
שטח לחישוב זכויות בניה			566
	מ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח בניה	424.5	1	424.5
מרפסות	135.84	0.8	108.672
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			533.17
לא חלה השבחה			

זאת ועוד, בהתאם לפס"ד 844/94 *"י.פ.ה.ר פרדסים לפרי הדר בע"מ ואח'"*, שנתקבל ע"י בית המשפט המחוזי והמתייחס ספציפית לתכנית הנידונה, נקבע כי מועד כניסתה לתוקף של תכנית רג/340 היה בשנת 1972, זאת כמפורט:

"על פי הדין שנהג אותה עת (<u>סעיף 119 לחוק התכנון והבניה</u>, לפני תיקונו בשנת תשל"ט), היתה תחילתה של תכנית שאושרה בתום 15 יום לאחר אישורה, ולא היה צורך לפרסמה ברשומות (ראה <u>בג"צ 500/76 כהנוב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, נס ציונה, פ"ד לב(1) 48</u>). החל מתיקון 10

[14] שטח בניה מותר עפ"י תכנית רג/126 מסתכם ב-382 מ"ר (531 מ"ר מגרש X 67.5%). סה"כ שטח אקווי' בנוי מסתכם ב-539 מ"ר (445.59 מ"ר דירות בהיתר במקדם 1+ 186.9 מ"ר מרפסות במקדם אקווי' 0.5).
[15] 566 מ"ר מגרש X (75% במקדם 1 + 24% מרפסות במקדם 0.5)

לחוק מתשל"ט, התכנית נכנסת לתוקף רק לאחר פרסום הודעה על אישורה. ההודעה בדבר מתן התוקף לתכנית רג/340 פורסמה רק ביום 27.12.79. הנתבעות, לעומת זאת, טוענות כי התכנית נכנסה לתוקף רק עם פרסומה בשנת 1979, שכן סעיף 109 לחוק בנוסחו דאז קבע כי לאחר אישור התכנית בידי הוועדה המחוזית, היה עליה להודיע על כך לשר הפנים לפני מתן פרסום לאישור, שכן השר היה רשאי לדרוש מהוועדה, בתוך 15 יום ממועד מסירת ההודעה, לדון בתכנית מחדש. לכן, הואיל והשר אישר את התכנית רק בשנת 1979 – היא לא נכנסה לתוקף קודם לכן (תצהיר שרים בעמ' 25). טענה זו יש לדחות: זכותו של השר לדרוש דיון מחודש בתכנית מוגבלת לתקופה של 15 יום, על פי נוסחו דאז של סעיף 109, ומשלא עשה כן – נכנסה התכנית לתוקף בתוך 15 יום ממועד אישורה, כפי שקבע סעיף 119 בנוסחו דאז."

דהיינו, בהתאם לפס"ד זה כלולה תכנית רג/340 ברצף התכניות במצב קודם, ולפיכך לא תחושב השבחה בגינה.

8.3. תכנית רג/340/ג למועד הקובע 29/08/1980

8.3.1. עמדת שמאית המשיבה:

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי במצב קודם זכויות הבניה הן עפ"י הבנוי בפועל. במצב חדש זכויות הבניה הן בשיעור של 105% משטח המגרש ברוטו (566 מ"ר לפני ההפקעה לדרך). בנוסף, שמאי המשיבה הביא בחשבון כי תוספת זכויות הבניה הינן בדחייה לתום החיים הכלכליים של הבניין, בשנת 2014 (מקדם דחייה[16] 0.18).

הדחייה שהובאה בחשבון על ידי שמאי המשיבה, הינה ממועד אישור התכנית המשביחה ועד לשנת 2014, מועד בו נחתם ההסכם בין חברת צ.פ. חברה לבניין בע"מ לבין בעלי הזכויות בחלקה, ולמועד בו אושרו ע"י הועדה המקומית מספר פרויקטים. לפיכך לטענתו, מבחינת השוק זהו המועד בו ניתן היה להוציא היתרי בניה.

בהתייחס לטענות שמאי המבקשת לעניין מרכיב המושע והדחייה, טען שמאי המשיבה כי מרכיבים אלו הינם חופפים ולא מצטברים. לטענתו, שמאי המבקשת הביא בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה בשנת 2016 - מועד הוצאת היתר הבניה - כך שברור כי בשנת 2016 כבר ישנה הסכמה של כל בעלי החלקה, ולפיכך, אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מושע.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאי המשיבה טען כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 200 $/למ"ר מבונה אקווי'. שווי זה נקבע בהתבסס על ביטאוני מקרקעין וערכם ממרץ 1980 ומדצמבר 1980, ולאחר התאמות מיקום ומועד:

בטאון ממרץ 1980 לפיו מחיר קרקע לחדר נע בגבולות של 120,000-250,000 ל"י/לחדר.

בטאון מדצמבר 1980 לפיו מחיר קרקע לחדר נע בגבולות של 25,000 – 50,000 שקל/לחדר.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב קודם - בהתאם לבנוי בפועל			
	מ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
דירות בהיתר	445.59	1	445.59
מרפסות	186.9	0.5	93.45
סה"כ שטח אקווי' בנוי			539.04
מצב חדש - עפ"י תכנית רג/340/ג			
	שטח מגרש לחישוב זכויות	זכויות	סה"כ
שטח בניה	566	105%	594.3
סה"כ תוספת זכויות בניה			55.26
שווי מ"ר מבונה			$200
שע"ח			0.005578
מקדם דחייה			0.18
ההשבחה לחלקה בשלמות (*)			**11.10 ₪**

(*) הובא בחשבון מימוש חלקי בשיעור של 5/6, בגין תכנית זו.

[16] 34 שנים; שיעור היוון 5%.

8.3.2. עמדת שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת חולק על שומת המשיבה בנושאים, כדלקמן:

- מקדם אקווי' למרפסות: לטענת שמאי המבקשת המקדם הראוי למרפסות הינו 0.7, מאחר ומדובר במרפסת מקורה שטרם נסגרה (נכון למועד הקובע), וזאת להבדיל מהמקדם המקובל בשיעור 0.5 למרפסת שמש שאינן מקורות. לתימוכין, מפנה לשומה המכרעת, של השמאי המכריע ארז כהן, לנכס ברחוב איתמר 4 רמת גן, בה נקבע מקדם 0.9 למרפסת לא סגורה.
- מקדם דחייה: שמאי המבקשת הביא בחשבון כי אורך חייו של המבנה הינו כ-50 שנה, דהיינו, לגישתו תום החיים הכלכליים של הנכס הינו בשנת 2016 (מועד אישור החלטת הוועדה לנכס הנידון).
- מקדם מושע: לטענת שמאי המבקשת, לאור ריבוי הבעלים יש להביא בחשבון בנוסף לדחייה גם הפחתה בשיעור 5% בגין גורם המושע.

ערכי שווי בשומת המבקשים:

שמאי המבקשת אינו חולק על השווי שנקבע בשומת המשיבה.

תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

מצב קודם			
	שטח בנוי/מבונה מ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי' במ"ר
שלוש קומות + קומה מפולשת בהיתר	445.89		
הפחתת חדר מדרגות (12 מ"ר לקומה)	-36		
סה"כ שטח עיקרי כולל חדרי מדרגות	409.89	1	409.9
שטח מרפסות (8% לקומה)	186.9	0.7	130.8
סה"כ שטח אקווי'			540.7
הפחתה למושע		5%	27.0
סה"כ שטח אקווי' במצב קודם			513.7
מצב חדש			
	שטח בנוי/מבונה מ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי' במ"ר
שטח חלקה במקור (גו"ח 6207/478)	566		
זכויות בניה עפ"י תכנית רג/340/ג	105%		
סה"כ שטח עיקרי כולל חדרי מדרגות	594.3		
הפחתת חדר מדרגות (12 מ"ר לקומה)	-36		
סה"כ שטח עיקרי	558.3	1	558.3
סה"כ שטח אקווי'			558.3
הפחתה למושע		5%	27.9
סה"כ שטח אקווי' במצב חדש			530.4
סה"כ תוספת מ"ר מבונה אקווי'			16.7
שווי מ"ר מבונה			$200
מקדם דחייה			0.126
שע"ח			0.0056
ההשבחה לחלקה בשלמות (*)			**2.37 ₪**

(*) הובא בחשבון מימוש חלקי בשיעור של 5/6, בגין תכנית זו, כבשומת המשיבה.

8.3.3. <u>הכרעה:</u>

להלן הכרעתי בנקודות השנויות במחלוקת:

- מקדם אקוויי למרפסות: מקובלת עלי עמדת שמאי המבקשת כי מקדם מרפסת מקורה בבניה רוויה, הסגורה משני עבריה והמהווה המשך ישיר לחדר המגורים, גבוה מהמקדם שהובא בשומת המשיבה 0.5. יובא בחשבון מקדם 0.8 כמפורט בהכרעתי בסעיף 8.2 לעיל וכן בהכרעתי בנכס מקרקעין בגו"ח 6158/868-869 ברח' לוחמי סיני 15-17.
- מקדם דחייה: אורך חיים כלכלי של מבנה מגורים כדוגמת המבנה הקיים הנדון נאמד בכ-50 שנה. לפיכך, תובא בחשבון דחייה של 36 שנה, עד לשנת 2016 ממועד ההיתר המקורי (1966), כבשומת המבקשת. שיעור ההיוון שיובא בחשבון הינו 6%.
- מקדם מושע: מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי קיימת חפיפה בין גורם המושע וגורם הדחייה וזאת לאור פרק הזמן הארוך עד לתום החיים הכלכליים של המבנה, כאמור לעיל, ולפיכך לא תובא בחשבון דחייה נוספת בגין מרכיב זה.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

- בהתאם לבטאון מקרקעין וערכם מדצמבר 1980, עולה כי מחירי קרקע ברמת גן נעו בגבולות של 25,000-50,000 שקל/לחדר (שהם[17] כ-1.5 ₪/למ"ר מבונה בממוצע).
- בהתאם לבטאון מקרקעין וערכם מאפריל 1980, עולה כי מחירי קרקע ברמת גן נעו בגבולות של 120,000-250,000 ל"י/לחדר (שהם כ-0.74 ₪/למ"ר מבונה בממוצע).
- השמאי המכריע ארז כהן, בשומתו לנכס בגו"ח 6206/145 ברחוב איתמר 4, אימץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה (שם) בסך של כ-1.12 ₪/למ"ר מבונה (200 $/למ"ר מבונה ושע"ח 0.005578 ₪/$).
- השמאית המכריעה נורית ג'רבי, בשומתה לנכס בגו"ח 6207/414 ברחובות הנהר 4, אימצה את השווי שנקבע בשומות הצדדים בסך של כ-1.12 ₪/למ"ר מבונה.
- השמאי המכריע מוטי דיאמנט, בשומתו לנכס בגו"ח 6207/19 ברחוב אביגיל 14, אימץ את השווי שנקבע בשומות הצדדים בסך של כ-1.12 ₪/למ"ר .

לאור האמור לעיל, ובהעדר מחלוקת בין הצדדים באשר לערכי השווי, אני קובע כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של כ-1.12 ₪/למ"ר מבונה אקוויי (200 $/למ"ר מבונה), למועד הקובע.

[17] לפי 25 מ"ר לחדר.

<u>תחשיב הכרעה:</u>

מצב קודם - בהתאם לבנוי בפועל			
	מ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
דירות בהיתר	416.9	1	416.94
מרפסות	186.9	0.8	149.52
סה"כ שטח אקווי' בנוי			566.46
מצב חדש - עפ"י תכנית רג/340/ג			
	מ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח מגרש לחישוב זכויות	566		
זכויות כולל מרפסות	105%		
שטח בניה	594.3		
בניכוי ח. מדרגות	-36		
שטח דירות	558.3	1	558.3
סה"כ תוספת זכויות בניה			-8.16
שווי מ"ר מבונה			$200
שע"ח			0.0056
מקדם דחייה (36 שנים; 6%)			0.123
ההשבחה לחלקה בשלמות			**לא חלה השבחה**

אין מחלוקת בין הצדדים כי המימוש בייחס לתכנית זו הנו 5/6 חלקים בנכס.

8.4. <u>תכנית רג/מק/340/ג/11 למועד הקובע 30/03/2001</u>

8.4.1. <u>עמדת שמאית המשיבה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי תכנית זו אפשרה תוספת זכויות של 16% משטח החלקה (ברוטו)[18] בהיקף של 90.56 מ״ר (מיצוי ההקלות הכמותיות שהוטמעו בתכנית). ההשבחה בגין תכנית זו חושבה בדחייה לתום החיים הכלכליים של המבנה במקדם 0.53 (13 שנים; בשיעור היוון 5%).

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טען כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך של 1,100 $/למ״ר מבונה במועד הקובע, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	תמורה	שטח נטו במ״ר	סה״כ שטח אקווי׳	שווי מ״ר מבונה אקווי׳ ב-₪
12/12/1999	6158	342	ברקאי 7	₪ 3,040,565	411	555 (*)	₪ 5,478
07/02/2001	6205	362	המבדיל 9	₪ 3,930,150	471	709 (**)	₪ 5,540
השווי שהובא בחשבון נמוך מהשווי שהתקבל (1,100$ לפי שע״ח 4.115 ₪/$)							₪ 4,500

(*) ניתוח לפי 130% ש״ע; בקיזוז 48 מ״ר לחדרי מדרגות; ובתוספת 2 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר כ״א במקדם 1.5.
(**) ניתוח לפי 146% ש״ע; בקיזוז 48 מ״ר לחדרי מדרגות; ובתוספת 2 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר כ״א במקדם 1.5.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

שטח מגרש לחישוב זכויות	566
תוספת זכויות	16%
סה״כ תרומת התכנית	90.56
שווי מ״ר מבונה	$1,100
שע״ח	4.115
מקדם דחיה	0.53
ההשבחה	**₪ 213,160**

[18] 566 מ״ר X 16%.

8.4.2. <u>עמדת שמאי המבקשת:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר להיקף זכויות הבניה המשביחות, מתכנית זו.

בהתאם לתחשיב בשומתו, תוספת הזכויות יוצרת קיזוז של 12 מ״ר בשל תוספת הקומה (כמפורט בתחשיב להלן).

שמאי המבקשת מביא בחשבון דחייה למימוש עד לשנת 2016 בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.42), ובנוסף, מביא בחשבון מקדם הפחתה למושע בשיעור של 5%.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשת:</u>

שמאי המבקשים טוען כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך של 4,100 ₪, וזאת בהתבסס על הכרעתו של השמאי המכריע ארז כהן לנכס ברחוב איתמר 4 (גו״ח 6206/145), אשר קבע שווי בסך של 4,250 ₪ למועד הקובע, וכן בהתבסס על 12 הכרעות של שמאים מכריעים מגושים 6128, 6145, 6157-6158, 6186 ו-6205.

יצוין כי, כל הכרעות השמאים המכריעים אשר צוינו בשומת המבקשת, היוו חלק[19] מבסיס הנתונים בשומת ארז כהן.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:</u>

מצב קודם			
	שטח מבונה מ״ר	מקדם אקווי׳	שטח אקווי׳ במ״ר
שטח חלקה במקור (גו״ח 6207/478)	566		
זכויות בניה עפ״י תכנית רג/340/ג	105%		
סה״כ שטח עיקרי כולל חדרי מדרגות	594.3		
הפחתת חדר מדרגות (12 מ״ר לקומה)	-36		
סה״כ שטח עיקרי	558.3	1	558.3
סה״כ שטח אקווי׳			558.3
הפחתה למושע		5%	27.9
סה״כ שטח אקווי׳ במצב חדש			530.4
מצב חדש			
	שטח מבונה מ״ר	מקדם אקווי׳	שטח אקווי׳ במ״ר
שטח חלקה במקור (גו״ח 6207/478)	566		
זכויות בניה עפ״י תכנית רג/340/ג/11	121%		
סה״כ שטח עיקרי כולל חדרי מדרגות	684.9		
הפחתת חדר מדרגות (12 מ״ר לקומה)	-48		
סה״כ שטח עיקרי	636.86	1	636.9
סה״כ שטח אקווי׳			636.9
הפחתה למושע		5%	31.8
סה״כ שטח אקווי׳ במצב חדש			605.0
סה״כ תוספת מ״ר מבונה אקווי׳			74.6
שווי מ״ר מבונה			₪ 4,100
מקדם דחייה			0.42
ההשבחה לחלקה בשלמות (במעוגל)			**₪ 129,000**

[19] מתוך 17 הכרעות אשר פורטו בשומתו.

8.4.3. <u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי תרומת התכנית למקרקעין שבנדון נובעת מתוספת זכויות בניה בהיקף של 16%. עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה באשר למקדמי ההפחתה, בגין דחייה ומושע. בהתאם להכרעתי לעיל אני קובע כי הדחייה הינה ל-15 שנה[20] בשיעור היוון 6%, וכי לא תובא בחשבון הפחתה נוספת בגין מרכיב המושע.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

מעיון בשומות מכריעות, שנערכו בסמוך למקרקעין שבנדון, למועד הקובע, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת הנכס	שווי למ"ר מבונה	הערות
ארז כהן	6206/145	איתמר 4	4,250 ₪	(*)
מוטי דיאמנט	6207/19	אביגיל 14	4,526 ₪	מאמץ את הסכמת הצדדים
נורית ג'רבי	6207/414	רחובות הנהר 4	4,525 ₪	מאמצת את הסכמת הצדדים

(*) השווי מבוסס על ניתוח עסקאות המכר ברחוב ברקאי 7 וברחוב המבדיל 9. מניתוחן התקבל שווי בסך של 4,500 ₪/למ"ר מבונה (יוחס להן משקל 0.6 בממוצע המשוקלל), וכן על שווי ממוצע ב- 17 שומות מכריעות בסך של 3,873 ₪ (להן יוחס משקל של 0.4); יצוין כי שמאי המבקשת הציג 12 שומות מכריעות מתוך 17 השומות הנ"ל, ועל בסיסן קבע שווי בסך של 4,100 ₪; יישום השווי המשוקלל עפ"י גישת השמאי המכריע עם ממוצע 12 השומות המכריעות בלבד, יביא בהכרח לשווי מ"ר מבונה גבוה יותר.

לאור האמור לעיל, אני מוצא כי השווי למ"ר מבונה אשר הובא בשומת המשיבה הינו סביר, וכי השווי למועד הקובע הינו בגבולות של 4,525 ₪.

[20] 2016-2001 = 15 שנה.

תחשיב הכרעה:

מצב קודם			
	שטח מבונה מ״ר	מקדם אקווי׳	שטח אקווי׳ במ״ר
שטח חלקה במקור (גו״ח 6207/478)	566		
זכויות בניה עפ״י תכנית רג/340/ג	105%		
סה״כ שטח עיקרי כולל חדרי מדרגות	594.3		
הפחתת חדר מדרגות (12 מ״ר לקומה)	-36		
סה״כ שטח עיקרי	558.3	1	558.3
סה״כ שטח אקווי׳ במצב חדש			558.3
מצב חדש			
	שטח מבונה מ״ר	מקדם אקווי׳	שטח אקווי׳ במ״ר
שטח חלקה במקור (גו״ח 6207/478)	566		
זכויות בניה עפ״י תכנית רג/340/ג/11	121%		
סה״כ שטח עיקרי כולל חדרי מדרגות	684.9		
הפחתת חדר מדרגות (12 מ״ר לקומה)	-48		
סה״כ שטח עיקרי	636.9	1	636.9
סה״כ שטח אקווי׳ במצב חדש			636.9
סה״כ תוספת מ״ר מבונה אקווי׳			78.6
שווי מ״ר מבונה			₪ 4,525
מקדם דחייה			0.42
ההשבחה לחלקה בשלמות (במעוגל)			**₪ 148,331**

8.5. <u>תכנית רג/מק/340/ג/19 למועד הקובע 12/12/2005</u>

8.5.1. <u>עמדת שמאית המשיבה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ההשבחה מתכנית זו נובעת מתוספת זכויות בניה בהיקף של 48 מ״ר עיקרי. הדחייה בגין תכנית זו חושבה בשומתו ל-8 שנים בשיעור היוון של 5%.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 1,150 $/למ״ר מבונה בהתבסס על ניתוח[21] עסקת מכר מיום 01/06/2006 בגו״ח 6207/34, ברחוב אביגיל 18, לפיה נמכרה מחצית החלקה תמורת סך של 550,000 $. על החלק מבנה חד קומתי וותיק שאינו תורם לשווי. זכויות הבניה דומות לנשוא השומה.

<u>תחשיב המשיבה:</u>

סה״כ תרומת התכנית במ״ר	48
שווי מ״ר מבונה	$1,150
שע״ח	4.608
מקדם דחיה	0.67
ההשבחה	**170,422 ₪**

[21] שטח מגרש לחישוב זכויות מחצית מ- 582 מ״ר; זכויות בניה 121%; בתוספת חדר על הגג בשטח של 40 מ״ר במקדם 1.5; בתוספת 4 מחסנים בשטח של 6 מ״ר ליח״ד במקדם; ובסה״כ 436 מ״ר מבונה אקווי׳.

8.5.2. <u>עמדת שמאי המבקשת:</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון תוספת זכויות בניה בהיקף של 48 מ״ר, בדחייה עד למימוש בשנת 2016 בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.553), ובנוסף, מביא בחשבון מקדם הפחתה למושע בשיעור של 5%.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשת:</u>

שמאי המבקשת קבע שווי בסך של 4,500 ₪ בהתבסס על ערכים שנקבעו ב-10 שומות מכריעות שנערכו בגושים 6145, 6157-6159 ו-6186.

<u>תחשיב המבקשת:</u>

מצב קודם			
	שטח מבונה מ״ר	מקדם אקווי׳	שטח אקווי׳ במ״ר
שטח עיקרי עפ״י רג/340/ג/11	636.86	1	636.86
שווי מ״ר מבונה			4,500 ₪
הפחתה למושע			0.95
סה״כ שווי במצב קודם, במעוגל			2,723,000 ₪
מצב חדש			
	שטח מבונה מ״ר	מקדם אקווי׳	שטח אקווי׳ במ״ר
שטח עיקרי (בתוספת 48 מ״ר)	684.86	1	684.86
שווי מ״ר מבונה			4500.0
הפחתה למושע			0.95
סה״כ שווי במצב חדש, במעוגל			2,928,000 ₪
סה״כ ההשבחה			205,000 ₪
מקדם דחייה			0.553
ההשבחה לחלקה בשלמות (במעוגל)			**113,271 ₪**

8.5.3. <u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר להיקף זכויות הבניה הנובעות מן התכנית. שמאי הצדדים, ערכו את אומדן ההשבחה בהתחשב בתוספת שטח של 48 מ״ר.

בין מטרות התכנית, לבטל חובת חישוב 48 מ״ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי. מעיון בהוראות התכנית עולה כי סה״כ השטחים העיקריים המותרים עפ״י לוח החלוקה לאזורים יהיו בתוקף כולל ההקלות המותרות ערב אישורה של תכנית זו.

ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי שירות בחדר מדרגות וזאת במקום 12 מ״ר לכל קומה **<u>עד</u>** 4 קומות.

לאור העובדה כי קוזזו במצב קודם 48 מ״ר (12 מ״ר לקומה X בגין 4 קומות), אזי תרומת התכנית במצב חדש מסתכמת בפועל בתוספת שטח עיקרי של 48 מ״ר.

לעניין המחלוקת בין הצדדים באשר למקדם הדחייה וההפחתה למושע. לאור הכרעותיי לעיל, יובא בחשבון מקדם דחיה ל-10 בשיעור היוון 6%. לא תובא בחשבון הפחתה נוספת למושע.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

בחנתי את עסקת המכר מיום 01/06/2006 בחלקה[22] 34 בגוש 6207 המצוינת בשומת שמאי המשיבה. מניתוח עסקה זו עולה כי שווי מ״ר קרקע מבונה הנו בגבולות של 5,500 ₪ / מ״ר.

בנוסף, מעיון בשומות מכריעות, שנערכו בסמוך למקרקעין שבנדון, למועד הקובע, עולים הפרטים הבאים:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת הנכס	שווי למ״ר מבונה	הערות
ארז כהן	6206/145	איתמר 4	4,500 ₪	בהתבסס על 18 שומות מרחבי העיר
דורית פריאל	6207/597-598	ביאליק 136	4,100 ₪	מיקום נחות
מוטי דיאמנט	6207/19	אביגיל 14	5,290 ₪	לפי 1,150 $; מאמץ את הסכמת הצדדים
נורית ג׳רבי	6207/414	רחובות הנהר 4	5,300 ₪	מאמצת את הסכמת הצדדים

לאור מכלול הנתונים דלעיל, אני מוצא כי השווי שהובא בשומת המשיבה הינו סביר. לפיכך, יובא בחשבון שווי בגבולות של 5,300 ₪/למ״ר מבונה אקווי׳.

[22] רחובות הנהר 18.

תחשיב הכרעה:

מצב קודם			
	שטח מבונה מ״ר	מקדם אקווי	שטח אקווי במ״ר
שטח חלקה במקור (גו״ח 6207/478)	566		
זכויות בניה עפ״י תכנית רג/340/ג/11	121%		
סה״כ שטח עיקרי כולל חדרי מדרגות	684.9		
הפחתת חדר מדרגות (12 מ״ר לקומה)	-48		
סה״כ שטח עיקרי	636.9	1.00	636.86
סה״כ שטח אקווי במצב קודם			636.9
מצב חדש			
	שטח מבונה מ״ר	מקדם אקווי	שטח אקווי במ״ר
שטח חלקה במקור (גו״ח 6207/478)	566		
זכויות בניה עפ״י תכנית רג/340/ג/19	684.86	1	684.86
סה״כ שטח אקווי במצב חדש			684.9
סה״כ תוספת מ״ר מבונה אקווי			48.0
שווי מ״ר מבונה			₪ 5,300
מקדם דחייה			0.56
ההשבחה לחלקה בשלמות (במעוגל)			**₪ 142,056**

8.6. תכנית רג/340/ג/15 למועד הקובע 03/03/2006

8.6.1. עמדת שמאית המשיבה:

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי המימוש המבוקש כולל ניצול מחסנים דירתיים בקומות, בהיקף של 103.75 מ״ר, בכפוף לדחייה עד לתום החיים הכלכליים (מקדם דחייה 0.67).

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי שטחי המחסנים בקומות התמ״א פטורים מהיטל השבחה, טען שמאי המשיבה כי הובאה בחשבון בשומתו, פרשנות מרחיבה לפיה סך השטחים הפטורים מכח התמ״א מסתכמים בכ-861 מ״ר, זאת בזמן שסה״כ שטח עיקרי בקומה המוצעת בבניין הינו כ- 201 מ״ר. כלומר הובא בחשבון בשומתו כי בגין כ-4.28 קומות לא קיימת כלל חבות בהיטל השבחה, בעוד שתמ״א/38 מאפשרת תוספת של 3.5 קומות בלבד +הרחבת הבניין.

לטענתו, תמ״א 38 לא אפשרה את בניית 6 המחסנים, הדבר שאפשר את בנייתם הנה תכנית זו, בלעדיה לא ניתן היה לבנות את 6 המחסנים הנ״ל.

בהתייחס לתרומת המחסן במצב קודם, מאחר והמחסנים ממוקמים בקומת המרתף, נקבע בשומתו כי תרומתם שולית.

במצב חדש, שטח המחסנים מהווים חלק משטחי הדירות ולכן הפונקציונאליות דומה לשווי מ״ר מבונה עיקרי למגורים.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

השווי בסך של 1,150 $/למ״ר מבונה אקווי׳ מבוסס על עסקת מכר כמפורט בתכנית רג/340/ג/19, (בכפוף לשינוי בשע״ח).

תחשיב המשיבה:

סה״כ תרומת התכנית במ״ר	103.75
שווי מ״ר מבונה	$1,150
שע״ח	4.695
מקדם דחיה	0.67
ההשבחה	**375,315 ₪**

8.6.2. עמדת שמאי המבקשת:

בהתאם להיתר הבניה מתוכננים 18 מחסנים.

במצב קודם – הובאו בחשבון 6 מחסנים בקומת מרתף ל-6 יחה"ד הקיימות, עפ"י הוראות תכנית רג/340/ג/3, במקדם 0.6.

במצב חדש – שמאי המבקשת הביא בחשבון פטור בגין 6 מחסנים בדירות הנוספות מכח תמא/38, ובסה"כ ההשבחה חושבה בגין 12 מחסנים במקדם אקווי' 0.8.

שמאי המבקשת מביא בחשבון הפחתה בגין דחייה למימוש עד לשנת 2016 בשיעור היוון 6% ובנוסף, מקדם הפחתה למושע בשיעור 5%.

ערכי שווי בשומת המבקשת:

ערכי השווי כבתכנית רג/340/ג/19 דלעיל.

תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

מצב קודם				
	שטח מבונה מ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מחסנים	שטח אקווי' במ"ר
מחסן דירתי במרתף	6.00	0.6	6	21.6
סה"כ שטח אקווי' במצב קודם				21.6
מצב חדש				
	שטח מבונה מ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ מחסנים	שטח אקווי' במ"ר
מחסן דירתי צמוד לדירה	6.00	0.8	12	57.6
סה"כשטח אקווי' במצב חדש				57.6
סה"כ ההשבחה במ"ר אקווי'				36.0
שווי מ"ר מבונה אקווי'				₪ 4,500
דחייה למימוש לתום חייו הכלכליים של הנכס				0.56
הפחתה למושע				0.95
ההשבחה לחלקה בשלמות (במעוגל)				**₪ 86,000**

8.6.3. <u>הכרעה:</u>

נכון למועד הקובע לענייננו, (מועד אישורה של תכנית רג/ג/340/15) קיימת תרומה לשווי מחסן דירתי בקומת המרתף, במצב התכנוני הקודם, בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. לפיכך, במצב קודם, יובאו בחשבון זכויות ל-6 מרתפים (עפ"י מספר יח"ד בנויות), בשטח של 6 מ"ר כ"א ובמקדם אקווי' של 0.5, ובדחיה כנ"ל.

במצב חדש, בהתעלם מהזכויות שנוספו מכח תמא/38, הצפיפות המרבית נקבעה לפי 6 יח"ד למגרש בשטח של 450 מ"ר, שהם במעוגל 8 יח"ד למגרש הנדון. תכנית רג/מק/340/ג/9 משנת 1996 אפשרה באזור מגורים ב' בבניין להריסה, לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות, כלומר במצב חדש, ללא הזכויות מכח התמ"א, התאפשרה הקמתן של 12 יח"ד (לאחר הריסת הבניין הקיים). דהיינו, יש ליחס לתכנית זו 12 מחסנים במצב חדש, יתרת המחסנים (ל-6 יח"ד במצב חדש) הינם מכח התמ"א.

מאחר ותמ"א/38 אפשרה תוספת קומות בהתחשב בשטח הקומה הכולל, כאשר שטח הקומה כולל גם את שטחי המחסנים, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי זכויות אלו פטורות מחבות בהיטל השבחה.

מאחר והתכנית שבנדון, מאפשרת הקמת מחסן בתוך הדירה כחלק בלתי נפרד ממנה, אני מוצא כי מקדם אקווי' למחסנים במצב חדש הינו 0.9.

לעניין מקדמי הדחייה והמושע, ראה הכרעתי לעיל.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

בשל סמיכות המועדים בין תכנית זו לתכנית רג/מק/340/ג/19 אני קובע כי ערכי השווי נותרו ללא שינוי. זאת בהתבסס בין היתר על עסקת המכר בגו"ח 6207/34 (ראה לעיל) וכן על שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת הנכס	שווי למ"ר מבונה	הערות
דורית פריאל	6207/597-598	ביאליק 136	₪ 4,100	מיקום נחות
נורית ג'רבי	6207/414	רחובות הנהר 4	₪ 5,300	מאמצת את הסכמת הצדדים

תחשיב הכרעה:

מצב קודם				
	שטח מבונה במ"ר ליח"ד	מקדם אקווי'	מס' מחסנים	שטח אקווי' במ"ר
מחסנים במצב קודם	6	0.50	6	18
סה"כ שטח אקווי' במצב קודם				18.0
מצב חדש				
	שטח מבונה במ"ר ליח"ד	מקדם אקווי'	מס' מחסנים	שטח אקווי' במ"ר
במחסנים במצב חדש	6	0.90	12	64.8
סה"כ שטח אקווי' במצב חדש				64.8
סה"כ תוספת מ"ר מבונה אקווי'				46.8
שווי מ"ר מבונה				₪ 5,300
מקדם דחייה				0.56
ההשבחה לחלקה בשלמות (במעוגל)				**₪ 138,504**

8.7. <u>השבחה בגין הקלות למועד הקובע 14/02/2016</u>

8.7.1. <u>עמדת שמאית המשיבה:</u>

לטענת שמאי המשיבה הבקשה להיתר הבניה שבנדון, כוללת בקשה לבניית 27 מקומות חניה ב-2 מרתפי חניה תת קרקעיים. החניה המוצעת הינה מעל התקן לפיו נדרשים 18 מקומות חניה בלבד. בקומת המרתף 2- אשר אושרה בהקלה, מבוקשת בניית 16 מקומות חניה, כאשר מתוכם נדרשים רק 7 מקומות חניה. יתרת 9 מקומות החניה, הינה מעבר לתקן הנדרש.

לטענת שמאי המשיבה, טענות שמאי הבעלים כי לא קיימת השבחה בגין תוספת קומת מרתף חניה 2-, וכי עלויות הבניה גבוהות יותר, נסתרת ע"י עצם הבקשה להיתר לבנות יותר מקומות חניה מהתקן הנדרש. ככל שהקמת מרתף החניה בקומת 2- גורמת הפסד כלכלי ליזם, לא ברור מדוע בחר להכפיל ואף יותר מכך את מספר מקומות החניה בקומת מרתף זו.

לאור האמור לעיל, ברור כי קיים רווח בגין כל מקום חניה נוסף, לתימוכין, מפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע משה נדם בשומתו לנכס ברחוב חצור 20, אשר קבע היטל השבחה בגין הקלה לתוספת קומת מרתף.

העובדה כי קיימת דרישה לחניות לפי תקן, אינה יכולה להוות בסיס לטענה כי אישור ההקלה לתוספת קומת מרתף, אינה חייבת בהיטל ההשבחה. ללא פרסום ההקלה לא ניתן היה לבנות את קומת המרתף השנייה. המשמעות הנה, שהיזם יכול היה לבנות רק 11 חניות רגילות במפלס 1- (ל 11 דירות בלבד), או לבנות מכפילים במפלס 1-.

כדי לבנות מכפיל חניה בקומת מרתף נדרש גובה של מעל 4 מ' (לעניין זה הפנה לחתך 1-1 בתכנית היתר הבניה, המראה את גובה פנים המרתף באזור מכפילי החניה). כדי לממש את בניית מכפילים אלה היה נדרש אישור הקלה להעמקת המרתף וגם במקרה זה הייתה קמה חבות בהיטל השבחה בגין כל מכפיל.

בהתייחס לטענה שתמ"א 38 אפשרה תוספת קומת מרתף. טען שמאי המשיבה כי קביעה זו של חלק מהשמאים המכריעים שגויה שכן הוראות תמ"א 38 אינן כוללות הוראה מפורשת לתוספת קומת מרתף, אלא הוראה שפתרונות החניה עפ"י התקן יינתנו בתחום המגרש, ולחילופין היא מאפשרת תשלום כופר חניה מכוח תקנות תכנון ובניה תמ"א 38. על החלקה הספציפית חלה תכנית ג/3 על תיקוניה המאפשרת קומת מרתף אחת. לכן היה צורך בהליך הקלה לצורך אישור מרתף שני.

לחילופין, ניתן לבחון את ההשבחה דרך ביטול שוליות. דהיינו אם לא ניתן לבנות 18 חניות היו בונים פחות יח"ד, ההשבחה הייתה באה לידי ביטוי בבטול שוליות לחלק מהשטחים המבונים תוך הוספת יח"ד.

שכונת חרוזים גובלת באזור הבורסה. באזור הבורסה קיימות עסקאות לחניות בגבולות של 150,000 ₪ למקום חניה. שווי מקום חניה למשרדים אינו שונה משווי מקום חניה למגורים. מדובר בשוק מיוחד שעל אף שלא ניתן לסחור בחניה למגורים, ניתן להשתמש בה לחניה עבור משרדים ולקבל דמי שכירות.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאי המשיבה הביא בחשבון את ערכי השווי הבאים[23]:

- שווי מרכיב קרקע למקום חניה בסך של 20,000 ₪/למקום.
- שווי מרכיב קרקע למתקן חניה בסך של 25,000 ₪/למקום.

תחשיב המשיבה:

מס' מקומות חניה רגילים בקומת מרתף 2-	10
שווי מרכיב קרקע למקום חניה	20,000 ₪
מס' מתקני חניה כפולים	3
שווי מרכיב קרקע למתקן חניה	25,000 ₪
השבחה	**275,000 ₪**

8.7.2. עמדת שמאי המבקשים:

תקן החניה הינו 1:1, דהיינו נדרשים 18 מקומות חניה. קומת המרתף העליונה כוללת 11 מקומות חניה רגילים, כך שיש מחסור של 7 מקומות חניה בקומת מרתף אחת.

ניתן להשלים את תקן מקומות החניה הנדרש בקומת המרתף העליונה באמצעות מתקני חנייה, ובכך להימנע מבניית קומת מרתף נוספת. עלות בניית מקום חניה במתקן (המסתכמת בסך של כ-80,000 ₪) נמוכה מהקמת קומת מרתף נוספת (עלות מקום חניה תת"ק הינו בגבולות של כ-106,000 ₪), ולכן לא קיימת השבחה בבניית קומת מרתף נוספת. לתימוכין, הוצג מסמך הנדסי, מטעם היזם בפרויקט שבנדון, ממנו עולה כי העבודות להקמת מרתף החניה התחתון מסתכמות ב- 2,244,550 ₪ (מאחר והבניה הישירה להקמת המרתף אינה כוללת את הסעיפים: תוספת תחנה במעלית, תקורות אתר וחברה ופיצוי לדיירים בסך של כ-298,000 ₪, יש לקזזן מהסכום האמור לעיל), ועבודות להקמת חניה באמצעות מכפילי חניה המסתכמת ב- 252,150 ₪. סך העלות הישירה מסתכמת ב- 2,198,700 ₪.

לחיזוק עמדתו שמאי המבקשת הפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה, אשר קבע לנכס ברחוב בר יוחאי 22, כי אין בתוספת קומת המרתף, בכדי להשביח את הנכס.

כמו כן, הוצגו חוזים משני פרויקטים ברחוב אלרואי 53-51 וברחוב האשל 18 ברמת גן, במטרה להראות כי אין הבדל בשווי דירה הכוללת חניה במכפיל לעומת שווי דירה הכולל חניה רגילה.

[23] לעניין ערכי השווי מפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע שמואל רוזנברג לנכס ברחוב תרצה 8 ברמת גן (גו"ח 6186/265).

שמאי המבקשת הפנה לשומות מכריעות, לעניין מקדם ההתאמה בין חניה רגילה למתקן חניה, כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	שווי מקום חניה רגיל	שווי מקום חניה במתקן	מקדם התאמה
לבנה אשד	שד' רוטשילד 85, ת"א	200,000 ₪	175,000 ₪	0.875
לבנה אשד	ברנר 6-4 ת"א	120,000 ₪ (תת"ק)	108,000 ₪	0.9
בצלאל קציר	מרגוזה 15, ת"א	120,000 ₪	90,000 ₪	0.75
מקדם התאמה				**0.9**

בהתייחס לטענות שמאי המשיבה, שמאי המבקשת טען כי:

- הדירות המבוקשות היו נבנות, בין אם פתרון החניה היה ניתן באמצעות תשלום כופר חניה, הקמת מכפילי חניה או הקמת קומת מרתף נוספת. בכל אחת מהחלופות מדובר בעלויות עודפות לפרויקט, כאשר ביצוע מרתף נוסף הנו בעלות הגבוהה ביותר.
- לעניין הטענה כי ניתן היה לבנות את המרתפים בקונטור קטן יותר ולבנות פחות חניות, הרי שבכדי לעמוד בתקן החניה היה צורך לבנות שתי קומות מרתף. כאשר בונים קומה מרתף נוספת אך סביר כי היא תבנה כקומה מלאה שכן כל העבודות ההנדסיות ובכלל זה עוגנים ודיפונים וכיוצ"ב מותאמים לקומה נוספת בקונטור קומת המרתף שמעליה.
- אין להקיש משווי חניה למשרדים על שווי חניה למגורים.
- שמאי המשיבה טען כי אם היזם היה בונה מכפלי חניה במפלס 1- היה צורך להעמיק את הקומה עד לגובה פנים שמעל 4 מ'. בתכנית רג/מק/340/2/3ג, נקבע כי מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת קבע כי לא חלה השבחה בגין שטחי המרתפים.

8.7.3. <u>הכרעה:</u>

בהתאם לפרוטוקול ועדת המשנה, פורסמה הקלה בגין תוספת קומת מרתף לשם עמידה בתקן החניה.

בהתאם לתקן החניה נדרשים 18 מקומות חניה.

בפרויקטים של תמ"א/38 מסוג הריסה ובניה מחדש הוראות התמ"א/38, מתירות בניית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות. לפיכך אני מוצא כי בגין 18 מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן, אין חבות בהיטל השבחה בגין הקלה זו.

בהתאם להיתר הבניה, מתוכננות 27 חניות, באופן בו נוצרות חניות עודפות בהיקף של 9 חניות מעל התקן הנדרש, הממוקמות בקומת מרתף תחתונה, בגינן יש לחייב בהשבחה, ככל שימצא כי קיימת יתרה חיובית למרכיב הקרקע למקום חניה.

שמאי הצדדים לא הציגו אסמכתאות באשר לשווי מקום חניה. שמאי המשיבה טען כי שווי מקום חניה למגורים הינו בסך של 150,000 ₪ בסביבה (לפי משרדים).

בהתאם לשומת (IFRS) אומדן שווי נכס מקרקעין -"בניין אמות אטריום" (בניין משרדים חדש הממוקם ברח' ז'בוטינסקי, רמת גן), שנערכה ע"י משרד השמאים גרינברג אולפינר ושות', לצורך פרסומה בדוחות הכספיים של חב' אמות השקעות בע"מ (ח.צ.), אמד שווי מקום חניה תת קרקעי למשרדים לחודש דצמבר 2015, בגבולות של 150,000 ₪. בהתאם לשומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6207/722 ברח' היצירה במתחם בורסת היהלומים בעיר רמת גן, נאמד שווי מקום חניה למשרדים בגבולות של 130,000 ₪ למועד קובע 22/3/2013.

לאור נתונים אלה ובהיעדר אסמכתאות נוספות לשווי שטחי חניה למגורים בסביבה, קיבלתי את נתון השווי של שמאי המשיבה (150,000 ₪ שווי מקום חניה תת קרקעי) ואולם על נתון זה שהנו שווי לחניה למשרדים בסביבה, ראוי להפעיל מקדמי הפחתה בגין סחירות מוגבלת לחניה בבנין מגורים, בגין מיקום הנכס הנדון בסמוך, אולם לא בצמוד למתחם בורסת היהלומים בעיר רמת גן וכן בגין העובדה כי מדובר בחניות עודפות מעל תקן חניה נדרש. מקדם ההפחתה שהובא בחשבון הינו 0.85. עלות בניה נורמטיבית למקום חניה תת קרקעי אשר הובאה בחשבון הנה 3,000 ₪ למ"ר (ישירות + עקיפות), שטח מקום חניה ברוטו במרתפים 35 מ"ר.

<u>להלן תחשיב ההשבחה:</u>

שווי מקום חניה		150,000 ₪
מקדם התאמה לחניה עודפת בבנין מגורים	0.85	127,500 ₪
בניכוי יזמות	1.15	110,870 ₪
יתרה לקרקע לחניה בניכוי עלות בניה	105,000 ₪	5,870 ₪
מספר חניות עודפות	9	52,826 ₪
סה"כ ההשבחה		**52,826 ₪**

9. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. מיקומו של הנכס ברמת גן.

9.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

9.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

9.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

9.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

9.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

9.5. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של היתר בניה.

9.6. הובאו בחשבון מקדמי דחייה לגמר החיים הכלכליים של המבנים, מקדמים המגלמים את זכויות הבעלות במושאע.

9.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא השומה ולתכונותיו הייחודיות.

9.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כדלקמן:

תכנית	מועד קובע
רג/340/ג	29/08/1980
רג/מק/340/ג/11	30/03/2001
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005
רג/340/ג/15	03/03/2006
הקלות	14/02/2016

10. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 478 בגוש 6207, הממוקמים ברחוב אביגיל 12 בעיר רמת גן, הנה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה לחלקה בשלמות	החלק הנישום	ההשבחה לחלק הנישום	היטל ההשבחה לחלק הנישום
רג/340/ג	29/08/80	לא חלה השבחה	0.83	לא חלה השבחה	
רג/מק/340/ג/11	30/03/01	₪ 148,331	1.00	₪ 148,331	₪ 74,166
רג/מק/340/ג/19	12/12/05	₪ 142,056	1.00	₪ 142,056	₪ 71,028
רג/340/ג/15	03/03/06	₪ 138,504	1.00	₪ 138,504	₪ 69,252
הקלות	14/02/16	₪ 52,826	1.00	₪ 52,826	₪ 26,413

הסכומים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב