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

תאריך: 17 ספטמבר, 2024
מספרי מינוי: 2024-1005
מספרנו: 1156.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשים,
ירושלמי בנימין וסמדר
באמצעות השמאי זיו ולכינסקי
בדוא"ל: ziv@vziv.co.il

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב, רמת גן
באמצעות השמאי אפרים מרגלית
efmargalit@012.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6127 חלקה 753, תת חלקה 2
רחוב מעלה הצבי 8, בית חורון 12, שכונת החשמונאים, רמת גן

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

בתאריך 24/07/2024 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באמצעות שיחת וידאו. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

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

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש מלא בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה[1]:**

תכנית	י.פ.	פרסום לאישור ברשומות	פרסום בעיתונים	מועד קובע
506-0305425	10096	29/12/2021	07/01/2022	22/01/2022

4. **ביקור בנכס:**

ביקורים בנכס וסביבתו, נערכו ע"י החת"מ ביום 01/07/2024 (חיצוני) וביום 02/08/2024 (פנימי).

5. **פרטי הנכס:**

מהות הפרויקט	פרויקט פינוי בינוי
גוש	6127
חלקה	753
תיאור תת החלקה	דירה בקומת מרתף בשטח רשום 28.00 מ"ר הידועה כתת חלקה2, ובשטח מדוד 37.66 מ"ר בהתאם לטבלאות ההקצאה. החלק ברכוש המשותף 28/987
שטח החלקה הרשום בשלמות	1,080 מ"ר
זכויות קנייניות	בעלות פרטית
הקצאה מיוחסת בפרויקט	0.414% במגרש 101 (עפ"י טבלת הקצאה ואיזון) [2]
כתובת הנכס	רחוב בית חורון 12, משעול מעלה הצבי 8, שכונת חשמונאים, רמת גן

[1] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון; מועד קובע להקלות- יום אישורן בועדה. התכנית פורסמה להפקדה ביום 23/04/2021.

[2] מס"ד 76 + 77

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. חלקה 753 בגוש 6127, פונה בחזית דרום-מזרחית לרחוב מעלה הצבי 8 ובחזית צפון-מערבית לרחוב בית חורון 12, בשכונת "חשמונאים", במרכז העיר רמת גן.

6.2. שכונת החשמונאים תחומה מצפון וממזרח ברחובות ז'בוטינסקי וביאליק, ממוקמת בצמידות ומצפון לגבול עם שכונת בורוכוב בגבעתיים, וממזרח לשכונת הראשונים ומתחם הבורסה ברמת גן.

6.3. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה וותיקה למגורים בני 2-8 קומות ובבנייני מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך דרך ז'בוטינסקי, לצד מבנים בבנייה חדשה במסגרת התחדשות עירונית. בסביבה פיתוח עירוני מלא. הטופוגרפיה מדרונית.

6.4. החלקה שבנדון, ממוקמת בין הרחובות בית חורון ומעלה הצבי. רחוב בית חורון מהווה רחוב פנימי, דו סיטרי המחבר בין רחוב ז'בוטינסקי לדרך ללא מוצא. רחוב מעלה הצבי מחבר בין רחוב ביאליק לרחוב מעלה הצופים.

6.5. שטח החלקה הרשום 1,080 מ"ר, צורתה אי-רגולרית דמוית האות "ר". בתחום החלקה מבנה מגורים וותיק בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, ובו 19 תת חלקות. תת חלקה 2, נשוא השומה, ששטחה הרשום 28 מ"ר, מהווה דירה בת חדר אחד[3] הממוקמת בקומת המרתף. מרבית שטח הדירה ממוקם מעל פני הקרקע , לאור תוואי הקרקע המדרוני.

6.6. תכנית 506-0305425 (רג/1785) - "מתחם בית חורון", הינה תכנית התחדשות עירונית בקרבת קו רכבת קלה עתידי. התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של 6.22 ד', הממוקמת בסמוך למפגש הרחובות ביאליק וז'בוטינסקי, הכוללת 9 בניינים ישנים מרביתם ללא ממ"דים, ללא חניות ועקב הפרשי טופוגרפיה ותכנון מיושן, דרכי הגישה לבניינים הם דרך גרמי מדרגות ארוכים וגבוהים.

6.7. במסגרת התכנית, יפונו המבנים הישנים ובמקומם יוקמו 4 בניינים חדשים ל-343 יח"ד, ב-2 מבנים בני 23 קומות בחזית לרחוב בית חורון, ו-2 מבנים בני 9 קומות בחזית לרחוב מעלה הצופים, לצד שטחים לצרכי ציבור, חניות ודרכי גישה ברגל וברכב.

6.8. במסגרת התכנית, הוקצו למבקשים שבנדון, זכויות בשיעור של 0.414% במגרש[4] 101 שייעודו מגורים ד'.

[3] עפ"י תיאורה בצו בתים משותפים (כמפורט בשומת המשיבה עמ' 4).

[4] חלק יחסי במגרש: 41,436/10,000,000.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. **<u>תכנית רג/340 פורסמה למתן תוקף[5] בי.פ. מס' 2591 מיום 27/12/1979</u>**

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

שטח מינימאלי של מגרש: 500 מ"ר

רוחב מינימאלי של מגרש: 18 מ"ר

חלופות	קומה א'	קומה נוספת עליונה	מרפסת לכל קומה	מס' דירות למגרש מינימאלי	מס' קומות	
					בחזית	בעורף
קומה א' מפולשת [*]	32%	32%	11%	9	שלוש קומות מעל קומה מפולשת	
קומה א' חלקית [*]	22%	33%	11%	8	שתי קומות מעל ק' עמודים	שלוש קומות
קומה א' מפולשת אלטרנטיבה [**]	בהתאם לס' 122 (ב): [6]				ארבע מעל קומה מפולשת	

מרווחים מינימליים: [*] צדדי – בהתאם לס' 117 (א) 2: רוחב מגרש עד 22.0 מ' – 3.0 מ'; רוחב מגרש מ-22.0 -24.0 מ' – לפחות 3 מ' ועד 3.5 מ' בהתאמה; רוחב מגרש מעל 24.0 מ' – לפחות 3.5 מ'; אחורי – 5 מ'.

[**] צדדי – 3.5 מ'; אחורי – 5 מ'.

הערות: בהתאם לסעיף 113 (ד): בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות מעל קומת עמודים, תהיה הועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה. התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה הקומה.

נספחים: כפוף להוראות התכנית

ס' 162: שימושים בקומה שמתחת לפני הקרקע: במגרשים בעלי אופי מדרוני (חלקם האחורי נמוך מן החזית) כאשר השיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש, יהיה זה בכוחה של הועדה המקומית, באשור מיוחד, להתיר הקמתם של דירות או שימושים אחרים המותרים באזורי מגורים, הכל בהתייחס למצב במקום בקומה שמתחת לקומה א' (נוסף על מספר יחידות הדיור המותר באזור, בין היתר בתנאי ששטח המבונה בקומה זו למטרות דיור לא יעלה על 40% משטח הבניה המותר בקומה.

[5] **חלק ממצב תכנוני חדש בהתאם לערר (ת"א) 85034/16 "הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' אברהם גפן ואריה אברהם"**, מיום 22/04/2018.

[6] ברחובות וקטעי רחובות שסומנו כאמור בתשריט, יהיה מותר להקים בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם אחוזי בניה 26% לקומה; מרווח קדמי – 2 מ' יותר מהמסומן בתשריט. לא תותר הבלטת מרפסות במרווחים הצדדים; שטח מגרש מינימלי 600 מ"ר; 2 דירות בקומה במגרש מינימאלי; יותקנו מעליות.
ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים באדום – 3 קומות בלבד; ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בכחול – 4 קומות בלבד
ברחובות ובקטעי רחובות שאינם מסומנים – 4 קומות או 3 קומות בהתאם להחלטת הועדה המקומית

7.2. **<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.

באזור מגורים ג' היכן שמותרת בניית 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת אחוזי הבניה המכס' לקומה יהיו 32% כולל מרפסות משטח מגרש הבניה.

אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה במגרש תותר באישור מיוחד של הועדה המקומית הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' וזאת מעל קומת הכניסה. הקומה המפולשת והעמודים יבנו בתחום קווי הבניין.

סעיף אחוזי עידוד התכנית המתאר רג/340 בוטל.

לצורך קביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון, בין היתר, שטחים של עליות וחדרי יציאה לגג, אותו שטח[7] של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

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

הועדה המקומית לא תתיר הקמת יח"ד אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות כדלקמן: ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר – בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר; ביח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר – בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.

יותרו עליות וחדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה אחרונה[8].

בבניינים קיימים בני שתי קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת והמסווגים באזור מגורים ב' ו-ג' בתכנית המתאר רג/340 תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשיפור המגורים לשטח רצפות כולל עד 40% משטח החלקה (בתנאים)

להלן עיקרי לוח החלוקה לאזורים – אזור מגורים ג':

שטח מינימאלי של מגרש: 500 מ"ר [*]; 600 מ"ר [**]

רוחב מינימאלי של מגרש: 18 מ"ר

חלופות	קומה א'	קומה נוספת עליונה	מס' דירות למגרש מינימאלי	מס' קומות	
				בעורף	בחזית
קומה א' מפולשת [*]	40%	40%	9	שלוש קומות מעל קומה מפולשת	
קומה א' חלקית [*]	28%	44%	8	שלוש קומות	שתי קומות מעל ק' עמודים
קומה א' מפולשת אלטרנטיבה [**]	32.5%	32.5%	8	ארבע מעל קומה מפולשת	

מרווחים מינימליים: [*] צדדי – בהתאם לס' 117 (א) 2 (ראה רג/340 לעיל); אחורי – 5 מ'.

[**] צדדי – 3.5 מ'; אחורי – 5 מ'.

הערות: [**] בהתאם לס' 122 ב' (ראה רג/340 לעיל).

[7] בהתאם לסעיף 6 ב'.

[8] השטח המכסימלי שיורשה לבניה או לשימוש ע"י הדיירים יהיה בשיעור של 75% משטח הגג ובתנאי מתן גישה חופשית לכלל דיירי הבית ליתרת השטח בשיעור של 25%.

7.3. **<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'.

7.4. **<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. לא יורשו מגורים במרתף. לא תותר קומת מרתף תחתונה.

במגרשים בעלי אופי מדרוני ניתן יהיה להשלים קומת המרתף עד ל-100% מהיקף הקומה הטיפוסית בכפוף לס' 162 בתקנות תכנית רג/340 לגבי ניצול השטח האמור ובתנאי ש-60% מיתרת קומת המרתף ירשם ע"ש דיירי הבית המשותף וגובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

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

להלן עיקרי הוראות התכנית:

מחיקת סעיף בפרק ה' ס' 122 ב' בתקנות התכנית רג/340ג[10].

לבטל הצפיפות 8 יח"ד ל-600 מ"ר ולהכיל את הסעיף הדן בצפיפות של 9 יח"ד ל-500 מ"ר מגרש בכל אזורי המגורים כולל מגרשים מעל 600 מ"ר ללא שינוי זכויות בניה במגרשים שמעל 600 מ"ר הווה אומר 130%.

גודל מגרש מינימלי באזורי מגורים ב' ו-ג' יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימלי 450 מ"ר.

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

בהתאם להוראות התכנית, הועדה רשאית באזורים ב' ו-ג' בהם קיים בנין להריסה, לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית – תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

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

[9] שטח מרבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר.

[10] להלן הסעיף: " ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים באדום – 3 קומות בלבד; ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בכחול – 4 קומות בלבד ברחובות ובקטעי רחובות שאינם מסומנים – 4 קומות או 3 קומות בהתאם להחלטת הועדה המקומית".

מצב חדש:

7.7. **<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 עפ"י התכנית הראשית תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו. 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 ברחובות שרוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר[11] ולאפשר[12] 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-0.5 מ' נוספים מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתכנית המתאר ולא יותר מ-4 מ'.
- מתן אפשרות להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית – תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו (בבניינים קיימים[13], בכפוף לתנאים).
- גובה קומת עמודים מפולשת עד לתקרה יהיה עד 3 מ'.
- תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור תנאי הדיור; 5% עבור התקנת מעלית; 2.5% לכל קומה נוספת).

7.8. **<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, בבניינים באזורים ב' ו-ג' ניתן להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, והעומדת בקריטריונים של תכנית זו.

7.9. **<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

[11] רוחב דרך מעלה הצבי – 4 מ'; בית חורון – 10 מ'.

[12] הועדה רשאית לא לאשר את תוספת הקומות וההקלות מטעמים תכנוניים שיירשמו ובלבד שתינתן למי שעלול להיפגע הזדמנות לטעון.

[13] בהתאם סעיף 9.ז' ו-ח'.

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.

7.10. **<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.

7.11. **<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[14], בחלופה של 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.

7.12. **<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. שטח דירה על הגג ושטח מבונה על הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 ס' 9 ג'.

7.13. **<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'. תקרת המרתף תכוסה בשכבת אדמה גננית בגובה 1.0-1.5 מ' להבטחת פיתוח השטח. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל (ניתן לאשר בהיתר הבנייה שטח של 10%-15% אם יותקנו מתקני החדרה; הוועדה יכולה לפטור את מבקש ההיתר מהתנאי הנ"ל במקרים המפורטים בתכנית).

[14] חלופות נוספות: מחסן קומתי בשטח מרבי של 2 מ"ר נטו ליח"ד. ובכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ-4 מ"ר נטו ולא יהיה גדול מ-10 מ"ר נטו; קומת מרתף נוספת באם נדרש לצורך הקמת המחסנים. שטח המחסן המרבי יהיה 10 מ"ר נטו לכל יח"ד.

7.14. **<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'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין[15].

7.15. **<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[16], 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.

7.16. **<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. דהיינו, יחס הצפיפות יהיה באזור מגורים ג' 9 יח"ד ל-450 מ"ר מגרש. 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.

7.17. **<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, בנוסף לזכויות בניה שהועדה המקומית רשאית להתיר עפ"י תמ"א/38 על תיקוניה, 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. 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 צדדית 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[17].

[15] כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מע' אלקטרו מכניות וכד'.
[16] למעט אזורי מגורים א' ואג' למיניהן – צמודי קרקע.
[17] ביום 11/06/2012 פורסם למתן תוקף שינוי מס' 3 לתמ"א 38, אשר הוסיף לזכויות הבניה מתמ"א/38 קומה וחצי. עם שינוי זה התייתרה תכנית רג/340/ג/30. תכנית זו בוטלה ע"י תכנית מס' 506-0197871 (ראה להלן).

7.18. **<u>תכנית 506-0197871 (ביטול תכנית רג/340/ג/30)[18] פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7209 מיום 21/02/2016 ובעיתונים ביום 26/02/2016.</u>**

התכנית מבטלת את תכנית רג/340/ג/30, ביטול אשר ייכנס לתוקף עם פרסומה לאישור של תכנית רג/מק/340/ג/53.

7.19. **<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 ; ביום 13/12/2016 אושר תיקון 3/א.

בהתאם להוראות תמ"א/38 על תיקוניה, על אף האמור בכל תכנית, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים[19], ובלבד שהמבנה יחוזק בהתאם לדרישות התקן. תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן (בתנאים) :

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת[20]. גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התו"ב. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות, במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- 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.

---

[18] בהתאם למסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 825 שהתקיימה ביום 03/08/2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א לדעת הוועדה יש בהחלטה מיום 10/11/2014 בעניין תכנית רג/340/ג/30/1 כדי להאריך את תוקפה של רג/340/ג/30 עד לאישור תכנית רג/מק/340/ג/53, אך למען הסר ספק מחליטה הוועדה 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 מביניהם.

[19] בהתאם לתחולת התכנית.

[20] סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה או/ו לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ׳ לחזית ולצד ו-3 מ׳ לאחור[21]; על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין[22], המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ׳ לצדדים ו-6 מ׳ לאחור, אלא אם 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 הקמת מעלית לכל אגף במבנה ; תנאי להיתר לתוספות בניה על פי האמור יהיה הצגת פתרונות חניה[23].

הוועדה 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. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכח התמ״א, לפי העניין בכפוף לשיקול דעת הוועדה. השטח המרבי[24] שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח תכנית זו יחושב לפי הפירוט הבא:

- תוספת שטח בניה של 13 מ״ר בעד כל יח״ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות[25], בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין[26], לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת ;
ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות ;
ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות ;
ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

- תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בחוק, לכל יחידת דיור שתבנה.

---

[21] אין באמור לגרוע מהאמור בסעיף 15 לתכנית.

[22] להלן עיקרי ס׳ 15 לתכנית.

[23] אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות.

[24] על מבנים שבהתאם לתכניות החלות במגרש לא ניתן לבנות במגרש בגובה של יותר משתי קומות , לא יחולו הוראות ס׳ 11 ותוספת הזכויות מכח התמ״א תהיה מצומצמת יותר.

[25] שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ״ר לכל דירה שבניה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

[26] לא יבואו במניין הקומות הקיימות במבנה הטעון חיזוק - קומה בתת הקרקע; קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית; קומה מפולשת אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות (להלן - ״השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת״). למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ -50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

7.20. **<u>תכנית 506-0305425 (רג/1785 – התחדשות עירונית – מתחם בית חורון) פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 10096 מיום 29/12/2021 ובעיתונים ביום 07/01/2022</u>**

התכנית חלה על שטח של 6.22 ד'. מטרתה, התחדשות עירונית ע"י הריסת 9 מבנים ישנים והקמת 2 מבנים בני 23 קומות בחזית לרחוב בית חורון ושני מבנים בני 9 קומות בחזית לרחוב מעלה הצופים.

עיקריה: שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ שביל ודרך; קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ללא הסכמת בעלים; קביעת זכויות והוראות בניה להקמת שני מבנים בני 23 קומות בחזית לרחוב בית חורון ושני מבנים בני 9 קומות בחזית לרחוב מעלה הצטפים הכוללים יחד 343 יח"ד; קביעת שטחים מבונים לצ"צ במגרש המגורים; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל במגרש המגורים כמסון בתשריט; קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

בהתאם לטבלאות איזון והקצאה שנערכה למגרש, הדירה שבנדון הידועה כתת חלקה 2 בחלקה 753 הינה בשטח בנוי (בהתאם למדידה) של 37.66 מ"ר[27]. תא שטח 101 בו הוקצו למבקשים זכויות בניה בשיעור של 0.414% ביעוד מגורים ד'. להלן עיקרי ההוראות בהתייחס לתא שטח זה:

שימושים: מעל מפלס הכניסה הקובעת: מגורים, שטחי שירות, שטחים לרווחת הדיירים, שטחים מבונים דצ"צ וחדרים ומתקנים טכניים; מתחת למפלס הכניסה הקובעת: כל השימושים הנ"ל למעט מגורים. זאת למעט בבניינים 3 ו-4, שם יותר שימוש מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בשטח שיוקצה לצ"צ השימושים יהיו תרבות, חינוך, קהילה ורווחה.

עיקרי הוראות הבינוי: במגרש המגורים יבנו 4 בניינים מעל קומות החניה, כמופיע בנספח הבינוי; קווי הבנין כמסומן בתשריט; תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' בכפוף לשמירת מרחק מינימלי בין מרפסות; לא תותר הצמדת גינות לדירות בתחום המעברים שבין הבניינים; גובה קומות טיפוסיות לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו; בניינים 1 ו-2 יהיו בגובה 22 קומות וקומת גג חלקית עם נסיגה משתי החזיתות. לא כולל קומה טכנית; בניינים 3 ו-4 יהיו בגובה 8 קומות וקומת גג חלקית בנסיגה לכיוון רחוב מעלה הצופים. לא כולל קומה טכנית. יותרו יח"ד במפלס הכניסה הקובעת ובמפלסים הנמוכים ממפלס הכניסה הקובעת בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח; תותר העברת יח"ד וזכויות בניה על קרקעיים בין מגדלי המגורים עד 10% מהמותר ובלבד שסך זכויות הבניה ומספר יחה"ד לא ישתנה ומספר הקומות לא יגדל; 20% מסך יחה"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר (עיקרי+שירות); 20% מסך יחה"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי +שירות); במבני המגורים 1 או 2 יוקצו שטחי רצפות לצרכי ציבור ובלבד שתשמר כניסה נפרדת. במידה וייקבע שימוש גן ילדים תתווסף לו חצר עפ"י התקנים של משרד החינוך. השטח יימסר לידי הרשות המקומית וירשם על שמה; שטחי שירות (מחסנים, חניות פריקה וטעינה, מתקנים

[27] סה"כ השטחים הבנויים מסתכמים ב-9,083.41 מ"ר (עפ"י מדידה).

הנדסיים) יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת של כל בניין; במגרש המגורים תוגדר כמסומן בתשריט זיקות הנאה למעברים להולכי רגל.

להלן טבלת זכויות והוראות הבניה במצב מוצע:

יעוד	שימוש	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה			מס' יח"ד	מס' קומות		קווי בניין	מרפסות בנוסף לש"ע במ"ר
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שירות	שירות					
מבנים ומוסדות ציבור		972	2,050	880	3,000		6	4	(1)	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	4,313	260	40						
מגורים ד'	מגורים	4,313	26,600 (2)	18,900	13,000	343	(3)	(4)	(1)	4,116 (5)
שביל		223								
שצ"פ		269								

הערות:

1. כמסומן בתשריט
2. בנוסף יתווספו ש"ע של 250 מ"ר לטובת מועדון דיירים אשר יהוו שטח משותף.
3. בבניינים 1 ו-2: 22 קומות וקומת גג חלקית עם נסיגה משתי החזיתות, לא כולל קומה טכנית; בבניינים: 3 ו-4 8 קומות וקומת גג חלקית בנסיגה לכיוון מעלה הצופים לא כולל קומה טכנית.
4. בניינים 1 ו-2: 3 קומות. בבניינים 3 ו-4: 7 קומות.
5. צירוף שטחי המרפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת לתכנית

חניה: החניה תהיה תת"ק. תותר חניה מתחת למגרשי המגורים ולמגרש לצ"צ. תותר חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת של כל בניין במגרש המגורים. מספר מקומות החניה לשימוש פרטי לשימוש המגורים לא יעלה על 210.

איחוד וחלוקה: טבלת האיחוד וחלוקה תכנס לתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

8. **<u>רישוי</u>**

8.1. אותר בתיק ההנדסי הסרוק היתר בניה מס' 4082 מיום 23/01/1957. תוכנו אינו קריא.

8.2. בהתאם לתכנית מס' 11138 מיום 23/07/1956 (נושאת חותמת "נתאשרה"), עולה כי שטחי הבניין המוצעים מסתכמים ב-952 מ"ר בחלוקה כדלקמן: קומת קרקע: 232.27 מ"ר; כ"א מהקומות א' ו- ב': 356.70 מ"ר

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

9.1. הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 19/11/2023, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	6127
חלקה:	753
הרכוש המשותף:	1,080 מ"ר
תת חלקה:	2
תיאור הנכס :	דירה בקומת מרתף בשטח 28.00 מ"ר;
	החלק ברכוש המשותף – 28/987.
בעלויות:	ירושלמי בנימין וסמדר (בחלקים שווים)

הערת אזהרה תמ"א 38: לטובת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ; על כל הבעלים

9.2. הוצג בפני העתק הסכם מכר, מיום 07/12/2023, שנערך בין ירושלמי בנימין וסמדר (להלן: "המוכר"), לבין גל סמי ורחל (להלן: "הקונה"), ממנו עולה כי תמורת הממכר ויתר התייחסויות המוכר עפ"י הסכם זה יעביר הקונה למוכר 73% מזכויות הבעלות בנכס ברחוב תל חי 2 בכפר סבא (להלן: "הדירה בתל חי") ת"ח 6, בגו"ח 6439/440, המהווים סך השווה ל-1.1 מש"ח. מיסוי כדין.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

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

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה ב-₪ בשומת המשיבה	ההשבחה ב-₪ בשומת המבקשים
506-0305425	22/01/2022	365,800	לא חלה השבחה; לחילופין – 44,514 ₪

בהתייחס להשבחה מכח תכניות רג/340/ג/11, רג/340/ג/15 ורג/340/ג/21 נקבע בשומת המשיבה כי בהתחשב במיקום הנכס נשוא השומה במפלס קומת המרתף ולאופי הבינוי בחלקה לא ניתן לייחס השבחה לתוספת הזכויות האפשרית מכח התכניות האמורות. בשים לב למאפייני המקרקעין נשוא השומה, אימצתי את קביעתו.

10.2. **<u>תכנית 506-0305425 למועד הקובע 22/01/2022</u>**

10.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

ההשבחה בשומת המשיבה נבחנה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון, כדלקמן:
במצב חדש השווי חושב בהתאם לעקרונות פס"ד "אשדר"[28], על בסיס היקף הזכויות שהותרו לניצול במגרש 101 עפ"י התכנית[29], בכפוף למקדם הפחתה 0.95 בגין עירוב שימושים חלקי במגרש עם שטחים למבני ציבור בהיקף מצומצם (260 מ"ר), וסמיכות לשב"צ בבניין הצפון מזרחי, ובכפוף למקדם דחייה 0.79 המשקלל דחייה להשלמת הליכים עד להוצאת היתר[30] ואת ההפחתה הנדרשת בגין גורם המושע ובגין המורכבות והדחייה לרבות ביחס להתניה בתכנית להוצאת היתר עד 5 שנים מיום אישור התכנית. כמו כן, הובא בחשבון שווי שימוש ביניים (היוון דמ"ש בסך של 3,000 ₪/ליח"ד אופיינית בפרויקט לתקופה האמורה, בהפחתת חצי שנה מתקופת הדחייה; בש.ה. 5%). בנוסף, באומדן השווי הובאו בחשבון העלויות הבאות: עלויות הריסה לשטח הבנוי הכולל במתחם (כ-9,083 מ"ר לפי 300 ₪/למ"ר); עלות הקמת מבני ציבור במגרש 101 (260 מ"ר לפי 7,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ). הובא בחשבון כי השווי המיוחס ליחה"ד נשוא השומה, הינו כנגזרת מכלל השווי במצב המוצע בשיעור של 0.414% (כפי שנקבע בטבלת האיזון). השווי במצב קודם, נקבע בהתאמה להיקף השטח המדוד כפי שנקבע בלוח האיזון בהיקף של 37.66 מ"ר, וזאת בהתאם לעסקאות מכר בסביבת הנכס לדירות מגורים בבנייה

[28] בהתאם להחלטת בית המשפט בעמ"נ 52383-10-20 "הועדה המקומית ת"א נ' אשדר" מיום 26/08/2021, הכוללת קביעה מפורשת לאופן חישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי, לפיה יש להביא בחשבון במצב המוצע את כלל שווי זכויות במקרקעין בכפוף להתאמות המתבקשות, כאשר השווי במצב הקודם ייקבע בהתאמה לשווי שוק של יח"ד הקיימת.

[29] הכוללים הקמת 4 בניינים לכ-434 יח"ד, מתוכם 2 מגדלים בני 22 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתפי חניה ו- בניינים בני 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 7 קומות מרתפי חניה, הכוללים סה"כ שטח מבונה עיקרי בהיקף של 26,600 מ"ר (לא כולל 250 מ"ר עיקרי לשטח מועדון דיירים) + 4,116 מ"ר מרפסות. בנוסף, הובא בחשבון כי במגרש, באחד המבנים, מתוכננים מבני ציבור בהיקף של כ-260 מ"ר ברוטו.

[30] בעניין זה הובא בחשבון כי נכון למועד אישור התכנית (עפ"י מסמכי ההפקדה) שיעור החתימות בכלל המתחם הינו מתקדם (במגרש נשוא השומה טרם אישור התכנית קיימות חתימות של כל חלקות המשנה בבניין).

וותיקה ללא פוטנציאל תמ"א 38, תוך ביצוע התאמות נדרשות למועד הקמת המבנה ומאפייני הנכס.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שווי מצב חדש:

נטען כי השווי למ"ר מבונה בסיסי למגורים הינו בסך של 11,000 ₪ ביחס לדירות סטנדרטיות בשטח של 106 מ"ר "פלדלת".

ביחס ל-20% דירות קטנות בשטח של 75 מ"ר "פלדלת" חושבה תוספת בשיעור של 30% (כולל התחשבות במרכיב התייקרות הבניה).

ביחס ל-20% דירות קטנות בשטח של 55 מ"ר "פלדלת" חושבה תוספת בשיעור של 50% (כולל התחשבות במרכיב התייקרות הבניה).

להלן בסיס הנתונים:

1. הוצגה סקירה של עסקאות מכר מהשנים 2021-2022, בבנייה חדישה בסביבת הנכס הכוללים פתרונות חניה תת"ק מהן עולה כי:
   - מחיר ממוצע לדירות 4-5 חד' עד 130 מ"ר "פלדלת" הינו 33,588 ₪. בניתוח בגישת החילוץ (17% מע"מ; 20% יזמות; 13,415 ₪ עלות בניה כולל חניה תת"ק), מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של 10,508 ₪. מקדם שווי 1.
   - מחיר ממוצע לדירות 3 חד' עד 80 מ"ר "פלדלת" הינו 39,769 ₪. בניתוח בגישת החילוץ (17% מע"מ; 20% יזמות; 14,000 ₪ עלות בניה כולל חניה תת"ק), מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של 14,326 ₪. מקדם שווי 1.36.
   - מחיר ממוצע לדירות 2 חד' עד 60 מ"ר "פלדלת" הינו 44,757 ₪. בניתוח בגישת החילוץ (17% מע"מ; 20% יזמות; 14,727 ₪ עלות בניה כולל חניה תת"ק), מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של 17,151 ₪. מקדם שווי 1.63.
2. פורטו הכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה ב-₪
גיא צדיק	6128/448	הראשונים 15	01/06/2021	10,000
דנה שיחור	6128/564,566	תרע"ד 12,14	17/02/2020	10,000
שלומי יפה	6127/593	הרב חבה 23	25/09/2019	11,200
רינת וייס רביב	6127/557	הרב חבה אליה 3	03/04/2019	10,000

שווי מצב קודם:

נטען כי שווי מ"ר בנוי הינו בסך של 24,000 ₪ מתואם למועד הקמת המבנה, מיקום הדירה במפלס קומת מרתף/קרקע תחתונה ושטח הדירה.

בסיס הנתונים כלל 6 עסקות מכר של דירות מגורים וותיקות (שנת הקמה 1982-1988) בנות 3-5 חד', בשטח רשום של 80-129 מ"ר בקומות 3-13, מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 22,800 ₪.

<u>תחשיב המשיבה:</u>

שווי מצב חדש				
מהות	מ״ר מבונה	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה ב-₪ / מקדם	סה״כ שווי ב-₪
דירות קטנות 55 מ״ר ״פלדלת״ - 20% - 69 יח״ד	3,795	1.50	16,500	62,617,500
דירות קטנות 75 מ״ר ״פלדלת״ - 20% - 69 יח״ד	5,175	1.30	14,300	74,002,500
דירות רגילות 106 מ״ר ״פלדלת״ - 60% -205 יח״ד	21,746	1.00	11,000	239,206,000
עלות הקמת מבני ציבור במגרש 101 (כולל מע״מ)	-260		7,000	-1,820,000
הפחתה בגין עלויות הריסה	9,083		-300	-2,725,017
שווי מצב מוצע כלל המתחם לפני הפחתות				371,280,983
דחייה ל-3.5 שנים בש.ה. של 6%			0.79	294,089,314
הפחתה בגין סמיכות לשב״צ ועירוב שימושים			0.95	279,384,848
שווי מצב מוצע ביחס ליח״ד נשוא השומה המהווה 0.414% במתחם			0.414%	1,156,653
בתוספת דמ״ש בגובה 3,000 ₪/לחודש במקדם (ש.ה. 5% לתקופה של 3.5 שנים)			3.14	113,026
מתקבל שווי מצב מוצע ביחס ליח״ד נושא השומה				1,269,679
שווי מצב קודם				
מהות	שטח בנוי	שווי מ״ר בנוי ב-₪		סה״כ שווי ב-₪
שווי מצב קודם	37.66	24,000		903,840
סה״כ ההשבחה ב-₪				**365,800**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>

- עפ"י דרישת הועדה סך היטל ההשבחה ביחס ליחידה הנדונה מסתכם ב-182,900 ₪ למועד הקובע. שומת המבקשים כוללת טענת "סף משפטית" בלתי מוכחת (כהגדרתו) לפיה לא נוצרה השבחה למימוש המבוקש.
- לחלופין, הוצג תחשיב לפיו היטל ההשבחה מסתכם בסך של 22,257 ₪. סכום הקטן משווי מ"ר 1 בנוי.
- בשומת המבקשים הפער בין ערכי השווי בין שני המצבים בשיעור של 15% אינו סביר, בשים לב למאפייני הדירה הקיימת.
- בתגובת המשיבה הוצגה טבלה מרכזת של המחלוקות וההסכמות בין שומות הצדדים, כמפורט להלן:

מהות המחלוקת / הסכמה	שומת הועדה	שומת הבעלים
מצב קודם – שווי היחידה כבנויה		
שטח היחידה במצב קיים	28 מ"ר רשום ו-37.66 מ"ר ברוטו מדוד	
שווי מ"ר בנוי במצב קודם	24,000 ₪ /מ"ר	34,000 ₪ למ"ר
מצב חדש – 0.414% בפרויקט המוצע		
תמהיל חלקות היחידות בפרויקט	69 דירות – 55 מ"ר 69 דירות – 75 מ"ר 205 דירות גדולות	68 דירות – 55 מ"ר 68 דירות – 75 מ"ר 207 דירות גדולות
שווי למ"ר מבונה	דירות גדולות – 11,000 ₪ דירות 75 מ"ר - תוספת 1.30 דירות 55 מ"ר – תוספת 1.50	דירות גדולות – 9,988 ₪ דירות 75 מ"ר - תוספת 1.315 דירות 55 מ"ר – תוספת 1.479
תקופת דחייה	3.5 שנים. בטעות חושב לפי מקדם בטעות חושב לפי מקדם ל-4 שנים	4 שנים לפי מקדם 0.792
דמי שכירות בתקופת הדחייה	3,000 ₪ לחודש	
סה"כ שווי יח"ד במצב חדש	1,269,679 ₪	1,222,514 ₪

בשים לב למהות למפורט לעיל עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין השווי הבנוי במצב הקיים. כאשר קיימת הסכמה לאופן קביעת השווי לפי שטח ברוטו מדוד בהיקף של 37.66 מ"ר (צוין כי שמאי המבקשים מחשב לפי 38 מ"ר במעוגל, בטעות).

- בהתייחס לשווי במצב הקודם:

קביעת שווי בסך של 34,000 ₪ למ"ר בנוי, כנטען בשומת המבקשים, שגויה מהותית. מבלי לשלול את ההקצאה שנקבעה בלוח האיזון, הרי ששמאי המבקשים מתייחס ליחידה שבנדון כאל יח"ד אופיינית במתחם, בהתעלם מעובדות המחייבות לכל הפחות התאמות מהותיות:

- יש לבחון מהו שווי השוק של היחידה במצב הקודם בשים לב לעובדה כי אינה נכללת/מסומנת בהיתר הבניה כיחידת מגורים. בהיתר הבניה היחידה[31] סומנה בכתב יד כמחסן בקומת המקלטים.
- יש להתחשב במיקומה של היחידה במפלס המקלטים בעורף הבניין מתחת למפלס הכניסה הקובעת המהווה קומת עמודים בחלקה.
- אין מחלוקת בין הצדדים כי את שווי המצב הקודם יש לערוך על בסיס שטח ברוטו בנוי כפי שנקבע ע"י מודד בטבלאות האיזון. משכך, יש לקבוע מהו שווי

[31] הציג בתגובתו את מיקום היחידה ע"ג תכנית הבקשה להיתר בהשוואה לתשריט הבית המשותף.

מ״ר בנוי ברוטו. סקר המחירים שערך שמאי המבקשים מבוסס על שטח דירות רשום (נטו) כאשר עובדה ידועה היא כי דירות שהוקמו עד לשנות ה-80׳ נבנו בתוספת מרפסות מקורות אשר לא נכללו בחישוב שטח הדירה הרשום[32]. ביחס לדירות שנבנו בשנים אלו הפער הוא 15%-20% בשטחים ברוטו/נטו. מכאן שההשוואה אינה נכונה.

- העסקאות שהוצגו בשומת המבקשים לקוחות מרחבי העיר, כאשר בחלק מהמקרים[33] מדובר במתחמים הכוללים תכניות מפורטות להרחבת זכויות משמעותית, שאינן קיימות בנכס נשוא השומה.
- הצורך[34] בנטרול פוטנציאל תמ״א 38 : עסקאות ההשוואה שבשומת הבעלים רובן ככולן מתייחסות לדירות מגורים שהוקמו בשנות ה-50 עד שנות ה-70 וככאלה הן מגלמות פוטנציאל לפרויקט תמ״א 38 – פוטנציאל ספציפי שיש לנטרל במצב הקיים זאת בשים לב לפסיקה הרלוונטית לפיה זכויות תמ״א 38 הינן זכויות מותנות אשר מקבלות תוקף רק עם החלטת ועדה מקומית לאשרן ועל כן בעסקאות ההשוואה יש לנטרל פוטנציאל זה. מאחר והפוטנציאל של התמ״א מרחף רק על מבנים שהוקמו עד 1980, ניתן לדגום ערכי שווי שאינם כוללים פוטנציאל זה מבניינים שנבנו לאחר 1980.

בשים לב לאמור לעיל, מתבקשת המסקנה כי השווי הקודם אף נמוך מהשווי שנקבע בשומת המשיבה. בהתייחס לטענת שמאי המבקשים, כי אינו מכיר דירות בשווי של כ-900,000 ₪, נטען כי הסיבה לכך נובעת מהיות הדירה עם פחתים כה גבוהים, ללא ״עקבות[35] תכנוניות״ (כהגדרתו). בתנאים כאלה קיימת השפעה על שווי השוק של נכס. למרות החלק היחסי שנקבע בטבלת האיזון, יש להביא בחשבון תנאים אלה במצב הקודם, מאחר ויש להתייחס לשווי השוק.

- בהתייחס לשווי במצב חדש :

- באשר להפחתה בגין עירוב שימושים, שומת המשיבה הינה על הצד המקל עת הובאה בחשבון הפחתה של 5% על כלל זכויות המגורים, כאשר הפרופורציה לעניין עירוב שימושים היא 200 מ״ר שטח מסחרי על אלפי מ״ר למגורים.
- באשר לחלוקת הזכויות במצב החדש, הדירות הקטנות מהוות 20% מסך יחה״ד. בשומת המשיבה הובאו בחשבון 69 יח״ד קטנות של 55 מ״ר ו- 69 יח״ד

[32] לדוגמה : בעסקת ההשוואה הרביעית בטבלת המחירים של שמאי המבקשים - העסקה ברחוב פני הגבעה 3, בחלקה 123 בגוש 6205 רשומה בשטח בנוי רשום של 40 מ״ר לפי הדיווח, כאשר לפי היתר הבניה (היתר מס׳ 3809 מיום 12.9.1957 – ההיתר מפורסם באתר האינטרנט של הועדה) שטח הדירה הכי קטנה בבניין (כולל שטח המרפסות המקורות) מסתכם בכ-54 מ״ר. כך שלפי מחיר העסקה בסך של 1.47 מש״ח, מתקבל שווי למ״ר בנוי לעסקת השוואה זו בסך של 27,200 ₪.

[33] לדוגמה : עסקת השוואה מס׳ 2 בשומת המבקשים בחלקה 127 בגוש 6183 – הנכס ממוקם בתחום שכונת רמת עמידר שבה אושרה בשנות ה-90׳ תכנית רג/1309 המאפשרת הרחבת היחידה עד ל-200 מ״ר כך שבבירור מחיר המכירה המדווח אינו מגלם שטח של 40 מ״ר לפי הדיווח בעסקה.

[34] בהתבסס על פסיקות בית משפט, החלטות ועדת ערר ושומות מכריעות, כמפורט להלן : **עת״מ 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ׳ ועדת המשנה שליד המועצה הארצית ואח׳ ; החלטת ועדת ערר (ת״א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל״ן ונכסים בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ת״א ; הכרעתו של השמאי המכריע, חיים מסילתי בפרויקט פינוי בינוי בשכונת הגפן ברחוב דרך אבא הלל 48-46 ורחוב הדקלים 17-15, חלקות 97, 584 ו-591 בגוש 6205** ;

[35] היא סומנה ע״ג תשריט ההיתר בעט, באגף שלא תוכנן להבנות וללא גישה לחדר המדרגות של הבניין, כשמפלס הדירה הוא במרתף.

של 75 מ״ר לעומת 68 + 68 יח״ד בשומת המבקש. הפער נובע מעיגול יחה״ד כלפי מעלה כאשר מדובר בשבר דירה שהוא מעל 1/2.

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>**

שמאי המבקשים בוחן את ההשבחה במתודולוגיה דומה לזו שבשומת המשיבה, בכפוף לפרמטרים השונים במקצת מהפרמטרים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, ביחס למצב החדש (היקף שטחים מיוחס לכ״א מטיפוסי הדירות השונים[36]; עלות הריסה 350 ₪ /מ״ר; עלות הקמת מבנה ציבור חושבה לפי שטח ברוטו 300 מ״ר; דחייה ל-4 שנים בש.ה. 6% ובהתאמה היוון הכנסות לתקופה דומה. הדחייה מביאה בחשבון את מכלול הנתונים החלים על הנכס מחד וכן את העובדה כי טרם הוגשה כל בקשה להיתר בניה; לא הובאה בחשבון הפחתה לקרבה למבני ציבור/עירוב שימושים).

אין מחלוקת כי שטח הדירה במצב הקודם הינו 38 מ״ר. עיקר המחלוקת הינה ביחס לשווי מצב קודם.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשים:</u>

בהתייחס לעסקה שבוצעה בנכס הנדון נטען כי השווי החוזי שנקבע הינו לצרכי מיסוי בלבד ונקבע שרירותית, זאת יחד עם ההבדלים בין המועדים[37], הביאו אותו לכלל דעה כי יש להתעלם מהעסקה.

שווי מצב חדש:

ערכי השווי נקבעו בהתבסס על ניתוח בגישת החילוץ, מעסקאות מכר מהשנים 2021-2022, בבנייה חדישה בסביבת הנכס מהן עולה כי:

- מחיר ממוצע לדירות בשטח עד 110 מ״ר הינו 33,680 ₪. בניתוח בגישת החילוץ (17% מע״מ; 20% יזמות; 14,000 ₪ עלות בניה כולל אגרות היטלים ומרתפי חניה תת״ק[38]), מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 9,988 ₪.
- מחיר ממוצע לדירות בשטח עד 75 מ״ר הינו 38,100 ₪. בניתוח בגישת החילוץ (17% מע״מ; 20% יזמות; 14,000 ₪ עלות בניה), מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 13,136 ₪.
- מחיר ממוצע לדירות בשטח עד 60 מ״ר הינו 40,400 ₪. בניתוח בגישת החילוץ (17% מע״מ; 20% יזמות; 14,000 ₪ עלות בניה), מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 14,775 ₪.

שווי מצב קודם:

נטען כי שווי מ״ר בנוי הינו בסך של 34,000 ₪, זאת בהתבסס על סקירת עסקאות בדירות מגורים בשטחים קטנים (35-50 מ״ר) אשר נמכרו ברחבי העיר, לגביהם לא מקודמת תכנית ״פינוי בינוי״. בסיס הנתונים בשומת המבקשים כלל עסקות מכר של דירות

[36] סה״כ ש״ע עילי 26,600 מ״ר+ סה״כ ש״ש עילי למגורים 3,990 מ״ר (15% מהשטח העיקרי) = 30,590 מ״ר.
[37] המועד הקובע לגישתו הינו 12/01/2022 (לעניין זה ראה ס׳ 3 לעיל); מועד העסקה 07/12/2023.
[38] עלות בניית מ״ר חניה במרתף הינה כ-3,500 ₪.

מגורים וותיקות ששנת הקמתן 1940-1960, מהן מתקבל שווי מ״ר בנוי הנע בטווח שבין 31,480 ₪ ל-43,245 ₪ למ״ר.

לחלופין, הובא בחשבון שווי בסך של 31,000 ₪ בהתאם לרף התחתון ביותר של נתוני ההשוואה.

<u>תחשיבים בשומת המבקשת:</u>

שווי מצב חדש			
מהות	מ״ר מבונה	שווי מ״ר מבונה ב-₪ /מקדם	סה״כ שווי ב-₪
דירות קטנות 55 מ״ר (עיקרי + שירות) - 20% - 68 יח״ד	3,740	14,775	55,258,500
דירות קטנות 75 מ״ר (עיקרי + שירות) - 20% - 68 יח״ד	5,100	13,136	66,993,600
דירות רגילות 106 מ״ר (עיקרי + שירות) - 60% -207 יח״ד	21,750	9,988	217,239,000
עלות הקמת מבני ציבור במגרש 101 (כולל מע״מ)	-300	7,000	-2,100,000
הפחתה בגין עלויות הריסה	9,080	-350	-3,178,000
סיכום ביניים			333,913,100
דחייה ל-4 שנים בש.ה. של 6%		0.792	264,459,170
שווי מצב מוצע ביחס ליח״ד נשוא השומה		0.414%	1,094,860
בתוספת דמ״ש בגובה 3,000 ₪/לחודש במקדם (ש.ה. 5% לתקופה של 4 שנים)			127,654
שווי מצב מוצע ביחס ליח״ד נושא השומה			1,222,514
שווי מצב קודם			
מהות	שטח בנוי	שווי מ״ר בנוי ב-₪	סה״כ שווי ב-₪
שווי מצב קודם	38	34,000	1,292,000
סה״כ ההשבחה ב-₪			**לא חלה השבחה**

לחילופין, נטען כי שווי מצב קודם הינו לכל הפחות[39] 1,178,000 ₪, וכפועל יוצא ההשבחה הינה 44,514 ₪.

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים כפי שאלה באו לידי ביטוי בדיון בפני:</u>

- מדובר על דירה המשמשת כדירה מזה עשרות שנים והיא אף קיבלה זכויות ספציפיות במסגרת טבלת האיחוד וחלוקה, שמהווה חלק ממסמכי התכנית. דירת המגורים רשומה בטאבו, ובעבר גם נתנה משכנתא לדירה זו. אין מדובר בדירת מרתף, אלא בתוואי מדרוני, הדירה היא עילית והיא חשופה לאוורור טבעי.
- עיקר המחלוקת היא באשר לשווי במצב הקודם, לא ידוע על עסקאות בדירות בשטח של 38 מ״ר שנמכרו החל משנת 2018, במחיר של 900,000 ₪, כפי שקבע שמאי המשיבה. השווי לדירה הקיימת בשומת המבקשים, הוא לצד הנמוך ביחס לנכס כזה, במצב הקודם.
- נטרול תמ״א/38 כפי שנקבע בעבר בפסיקה אינו נכון ואינו רלוונטי, שכן תמ״א/38 מרחפת על כלל הנכסים בגוש. הנטרול הוא תיאורטי בלבד.

[39] 38 מ״ר * 31,000 ₪ לפי הרף התחתון ביותר של נתוני ההשוואה.

10.2.3. **<u>הכרעה</u>**

ההשבחה בגין תכנית 506-0305425 למועד הקובע 22/01/2022, הינה בשל מימוש בדרך מכר של תת חלקה 2 הממוקמת בקומת מרתף במבנה מגורים וותיק שהוקם באמצע שנות החמישים של המאה הקודמת, בין הרחובות מעלה הצבי 8 ובית חורון 12, בשכונת "החשמונאים", ברמת גן.

התכנית חלה על חטיבת קרקע של 6.22 דונם, ומטרתה התחדשות עירונית ע"י הריסת 9 מבנים ישנים והקמת 2 מבנים בני 23 קומות בחזית לרחוב בית חורון ושני מבנים בני 9 קומות בחזית לרחוב מעלה הצופים, לצד מבנים ומוסדות ציבור.

בהתאם לטבלאות איזון והקצאה, הדירה שבנדון הידועה כתת חלקה 2 בחלקה 753 הינה בשטח בנוי של 37.66 מ"ר[40] (בהתאם למדידה).

תא שטח 101 בו הוקצו למבקשים שבנדון זכויות בניה בשיעור של 0.414% הינו ביעוד מגורים ד', וזכויות הבניה הינן בהיקף של 226,600 מ"ר עיקרי למגורים ל-343 יח"ד (מתוכם: 20% יהיו בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר עיקרי + שירות, ו-20% יהיו בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי + שירות), בנוסף נקבעו זכויות למבנים ומוסדות ציבור בשטח ברוטו בהיקף של 300 מ"ר. החניה בפרויקט תהיה תת קרקעית, בהיקף שלא יעלה על 210 מקומות לשימוש פרטי למגורים.

הצדדים אינם חלוקים באשר למתודולוגיה לבחינת ההשבחה, אשר נבחן בשומותיהם כהפרש השווי בין מצבי התכנון. במצב הקודם - אין מחלוקת כי השווי המיטבי הינו בהתאם לבינוי הקיים, ובמצב חדש - כנגזרת החלק המיוחס לנישומים (0.414%) מכלל שווי תא שטח 1 (בכפוף להפחתת עלויות הריסה, עלויות הקמת מבני ציבור, דחייה, והתאמות בגין סמיכות למבני ציבור ועירוב שימושים).

בבחינת שווי מצב חדש, קיימים פערים בפרמטרים שהובאו בחשבון ע"י הצדדים ולרבות בערכי השווי, אך בשקלול הסופי מתקבל כי ההפרש באומדן השווי בין הצדדים הינו בסך של 47,165 ₪ המסתכם בפער בשיעור נמוך מ-4%.

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה באשר לשווי במצב הקודם. ההפרש בשווי מצב קודם בין הצדדים מסתכם בפער מהותי בשיעור של כ-43%. הנובע ממחלוקת לעניין שווי מ"ר בנוי במצב קודם.

בסוגיית השווי במצב הקודם: קיבלתי את טיעוני שמאי המשיבה באשר להתאמות הנדרשות הכוללות: התייחסות למכלול מאפייני הנכס לרבות מצב הרישוי, מיקומה של היחידה בבניין, ושטחה.

לעניין הסוגייה העוסקת בלקיחת תמ"א 38 בחשבון במסגרת חישוב שווי מצב קודם, קיימות החלטות סותרות של ועדת הערר ואף פסקי דין סותרים של בתי המשפט, האחרון שבהם הוא פסה"ד שניתן ביום 08/01/2024 בעניין לויתן, במסגרתו נקבע[41]:

[40] סה"כ השטחים הבנויים מסתכמים ב-9,083.41 מ"ר (עפ"י מדידה).

[41] עמנ (ת"א) 18618-12-22 –" לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב"; ראה פס' 81.

"לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת המצב הקודם של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה <u>בבחינה שמאית</u> שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל" (הדגשה במקור).

בפסקה 75 נקבע כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה וזאת הן בהתייחס לפן הקנייני והן בהתייחס לפן התכנוני. כך גם בפסקה 78, נקבע כי השמאי שיעסוק בדבר יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר בניה מכח תמ"א 38, זאת נוכח חוסר הוודאות להוצאת היתר בניה.

על פסק דין זה הוגשה לבית המשפט העליון ביום 07/03/2024 בקשת רשות ערעור במסגרת תיק בר"מ 1975/24. בקשת רשות הערעור טרם הוכרעה, כך שכיום מונחת הסוגייה לפתחו של בית המשפט העליון.

לאור האמור לעיל, אני מוצא כי בבחינת ערכי השווי יש להביא בחשבון נתוני שווי בדירות וותיקות בבנייה רוויה. לשם כך ניתן לסקור עסקאות בדירות וותיקות שתמ"א 38 אינה חלה עליהן (שנות ה-80'), בכפוף להתאמות הנדרשות באשר לפחתים שנצברו. לעניין זה ראוי לציין כי שמאי המשיבה בחר לבחון עסקאות מכר של דירות מגורים וותיקות בנות 3-5 חד', אולם אני סבור כי נדרשת בחינה של דירות מגורים קטנות יותר שכן בענייננו מדובר בדירת חדר. כמו כן, אני מוצא לבחון דירות מגורים וותיקות בהן ניכר כי לא מקודם פרויקט תמ"א (על בסיס תיק הרישוי[42]). באופן בו ככל שקיים פוטנציאל מכח תמ"א 38, הרי שמדובר לכל היותר בפוטנציאל מרחף בהתאם לפס"ד לויתן (כמפורט בהרחבה לעיל).

בהתייחס לשווי מצב חדש:

בעמ"נ 52383-10-20 "הועדה המקומית לתו"ב תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'", מיום 26/08/2021, נדון ערעור מנהלי בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, שעניינו העיקרי בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. כב' השופטת ירדנה סרוסי, קבעה כי ***"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר חישוב הפער בין מלא הזכויות במצב הקודם לבין מלא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש".***

ככלל אני סבור כי "דרך המלך" הינה להתבסס על עסקאות המבוצעות במקרקעין המגלמות את מכלול היתרונות והחסרונות, כמו גם המורכבות של הפרויקט הנדון. גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על עסקאות מכר לאחר אישורה של התכנית, מהוות בסיס

[42] נבחנו תיקי הבניין כפי שאלה סרוקים באתר ההנדסי.

ראוי לקביעת השווי באופן המיטבי ביותר, וזו לטעמי אינה עומדת בסתירה לפסיקה דלעיל, ומשקפת את החלק היחסי במצב חדש המיוחס לנשוא השומה.

עסקת המכר מיום 07/12/2023 בוצעה בסמוך ולאחר המועד הקובע בענייננו, בסך של 1,100,000 ₪. שמאי המשיבה לא הביאה בחשבון, ואילו שמאי המבקשים טען כי אין להתייחס למחיר בשים לב למהות התמורה בחוזה (73% מזכויות בעלות בכנס ברחוב תל חי 2). מעיון באתר רשות המיסים עולה כי המחיר המוערך תואם למחיר המוצהר, דהיינו, רשות המיסים קיבלה את השווי החוזי, עם זאת, אציין לא אותרה העסקה בנכס החלופי. משכך קיבלתי את עמדת הצדדים שלא להביא בחשבון את העסקה בעת קביעת השווי במצב החדש.

בחינת השווי, במצב חדש תבחן במתודולוגיה דומה לזו שנקבעה בשומת הצדדים, כנגזרת מזכויות המבקשת משווי תא שטח 101 בשלמות. בעניין זה לאחר שבחנתי את מכלול הפרמטרים שנקבעו בשומת המשיבה, ולאור סבירותם אני מוצא לאמצם, וזאת למעט ביחס לשטח מבני הציבור אותם יש להביא בחשבון ביחס לעלות ההקמה. בעניין זה עמדתי כעמדת שמאי המבקשים. אני מוצא כי יש להביא בחשבון את עלות ההקמה של השטח ברוטו המיוחס למבני הציבור.

באשר למקדם הדחייה, אני סבור כי המקדם צריך לשקף את מרכיב המושע ואת הדחייה ליצירת זמינות תכנונית, הנובעת ממורכבות הפרויקט, כפי שאלה באים לידי ביטוי במועד הקובע במתחם. אני סבור כי קונה מרצון היה מביא בחשבון דחייה ל-4 שנים (בש.ה 6%) שהינו מקדם ראוי בנסיבות העניין שבנדון, וזאת לאור היקף המתחם ומאפייניו בשני מצבי התכנון, לרבות היקף החתימות במועד הקובע.

בהתייחס לתרומת דמה"ש. הצדדים אינם חלוקים באשר לגובה דמי השכירות הראויים בתקופת שימוש הביניים (בסך של 3,000 ₪ לחודש). ההיוון יבוצע לתקופת הדחיה מקבילה (בש.ה. 4%). לעניין זה אציין כי סבירות שווי הנכס כבנוי במצב קודם, יבחן בגישת היוון ההכנסות לצמיתות.

באשר להיקף זכויות הבניה, הרי שיובאו בחשבון זכויות הבניה הסחירות במתחם, לרבות ממ"דים (לאור המימוש במכר).

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

שווי מצב קודם:

בחנתי את מכלול נתוני השווי שהוצגו בפני על ידי הצדדים, ואת המפורט להלן:

1. עסקאות בדירות 2 חד' במבנים וותיקים ללא פוטנציאל תמ"א (1980 – 1985):

דירות 3 חד' (בקרה בלבד)								
יום מכירה	**כתובת הנכס**		**שווי מכירה ב-₪**	**שנת בניה**	**שטח במ"ר**	**חדרים**	**קומה**	**מתוך**	**שווי מ"ר בנוי ב-₪**
25/04/2021	ברוריה	6	2,000,000	1980	60	3	2	4	33,333
22/03/2021	סמדר	1	2,170,000	1982	44	3	1	3	49,318
27/04/2021	אחד העם	27	1,640,000	1983	55	3	3	3	29,818
03/05/2021	עוזאל	44	1,640,000	1980	58	3	1	3	28,276
09/09/2021	ברוריה	4	1,965,000	1985	66	3	3	4	29,773
07/10/2021	אחד העם	27	1,690,000	1980	60	3	3	3	28,167
14/03/2022	דרך בן גוריון	136	2,130,000	1980	60	3	1	3	35,500
13/11/2022	פנחס רוטנברג	11	2,220,000	1984	61	3	3	4	36,393
30/10/2022	רחובות הנהר	15	1,600,000	1985	49	3	2	4	32,653
ממוצעים				1982	57	3	2	3	33,692
דירות 2 חד'									
יום מכירה	**כתובת הנכס**		**שווי מכירה ב-₪**	**שנת בניה**	**שטח במ"ר**	**חדרים**	**קומה**	**מתוך**	**שווי מ"ר בנוי ב-₪**
06/06/2021	דרך בן גוריון	159	1,250,000	1980	38	2	1	3	32,895
15/08/2021	מעלה השחר	2	1,600,000	1980	49	2	1	3	32,653
26/06/2022	עיר גנים	4	1,900,000	1980	43	2	1	4	44,186
ממוצעים				**1980**	**43**	**2**	**1.0**	**3**	**36,578**
מקדם התאמה משוקלל למאפייני הנכס הנדון (0.9 *פחת* 0.9 *מיקום בבניין* 0.9 רישוי)								0.73	26,665
סה"כ שווי הנכס כבנוי ב-₪								**37.7**	**1,004,216**

2. **עסקאות דירות חדר במבנים וותיקים משנת 1950 (ללא פוטנציאל תמ"א קונקרטי):**

דירות חדר וותיקות במבנים משנת 1950					
גוש חלקה	**כתובת הנכס**		**יום מכירה**	**שטח**	**מחיר ב-₪**
006126-0295-001-00	האשל	3	06/03/2021	28	1,300,000
006127-0386-003-00	המעגל	5	14/03/2022	27	1,450,000
006127-0770-001-00	ארלוזורוב	11	18/11/2021	32	1,350,000
שווי ממוצע לדירת חדר				29	1,366,667
מקדם התאמה משוקלל (0.95 מיקום * 0.9 מיקום בבניין * 0.9 רישוי)					0.77
שווי מתואם					**1,051,650**

3. היוון דמ"ש בסך של 3,000 ₪/לחודש לצמיתות (ש.ה. 3.5%) מתקבל שווי בסך של 1,028,571 ₪.

לאור מכלול נתוני השווי שעמדו בפני, הגעתי לכלל דעה כי שווי הנכס במצב הקודם, הינו בגבולות של 1,030,000 ₪ (בממוצע[43]; במעוגל), המבטא שווי בסך של כ- 27,350 ₪ למ"ר בנוי בדירה ששטחה 37.66 מ"ר, בהתאם למיקומה בבניין ומצב הרישוי המאפיין אותה.

[43] ממוצע סיכום הנתונים שלעיל (1,2,3).

שווי מצב חדש:

נבחנו על ידי עסקאות מס שבח בדירות חדשות בסביבת הנכס כדלקמן:

דירות מגורים טיפוסיות בשטח של 100-126 מ"ר, ובממוצע 111 מ"ר								
כתובת הנכס	יום מכירה	מחיר ב-₪	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	מתוך	שווי מ"ר בנוי
נורדאו 18	10/03/2022	3,200,000	2024	100	4	2	10	32,000
שד' הילד 13	11/02/2022	2,222,000	2022	101	4	3	5	22,000
הרב חבה אליהו 5	05/12/2022	3,950,000	2024	102	4	3	9	38,725
הרב חבה אליהו 5	26/12/2022	4,075,000	2024	106	4	4	9	38,443
המלך ינאי 2	06/07/2022	3,525,000	2020	107	5	1	9	32,944
הרב חבה אליהו 3	14/08/2022	4,100,000	2024	118	5	1	9	34,746
ארלוזורוב 11	15/12/2022	4,100,000	2020	126	4	8	9	32,540
							ממוצע בנטרול גן/גג	33,057
							סטיית תקן	5,592
							רף עליון	38,649
							רף תחתון	27,464
	26/08/2022	3,800,000	2022.4	111	4.4	3	9	**34,135**
							בניכוי מע"מ	1.17
							בניכוי יזמות	1.25
							בניכוי ע. בניה[44]	9,545
							סה"כ שווי מ"ר מבונה	13,795
							התאמה למיקום	0.8 **11,036**

דירות מגורים בשטח של 70-79 מ"ר ובממוצע 75 מ"ר								
כתובת הנכס	יום מכירה	מחיר ב-₪	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	מתוך	שווי מ"ר בנוי
הרב חבה אליהו 1	19/01/2023	3,020,000	2024	70	3	2	9	43,143
שד' הילד 13	06/02/2022	1,814,000	2022	71	3	4	5	25,549
נורדאו 18	03/03/2022	2,650,000	2024	73	3	2	10	36,301
הרב חבה אליהו 7	20/09/2022	3,120,000	2022	76	3	4	8	41,053
שד' הילד 13	06/02/2022	2,849,500	2022	77	3	5	5	37,006
הרב חבה אליהו 7	22/02/2022	3,100,000	2021	77	3	1	9	40,260
פרוג שמעון 3	28/07/2022	3,050,000	2022	79	3	1	10	38,608
							ממוצע	37,417
							סטיית תקן	5,741
							רף עליון	43,158
							רף תחתון	31,676
שווי מ"ר בנוי	17/06/2022	2,964,917	2,023	75	3.0	3	9	**39,395**
							בניכוי מע"מ	1.17
							בניכוי יזמות	1.25
							בניכוי ע. בניה[45]	8,708
							סה"כ שווי מ"ר מבונה	18,229
							התאמה למיקום	0.8 **14,583**

44

	ש"ע	העמסת ש"ש	סה"כ מ"ר	ע. בניה	סה"כ
בניה עילית	111	1.3	144.82	5,180	750,168
מרפסת לא מקורה	12		12.00	1,460	17,520
חניה			35.00	2,370	82,950
סה"כ ע. בניה					850,638
העמסת עקיפות				1.25	1,063,297
סה"כ עלות בניה [*]					9,545
[*] הנחת עבודה החניות ישווקו לדירות הטיפוסיות					

45

	ש"ע	העמסת ש"ש	סה"כ מ"ר	ע. בניה	סה"כ
בניה עילית	75	1.3	97.93	5,180	507,295
מרפסת לא מקורה	12		12.00	1,460	17,520
סה"כ ע. בניה					524,815
העמסת עקיפות				1.25	656,018
סה"כ עלות בניה [*]					8,708
[*] הנחת עבודה החניות ישווקו לדירות הטיפוסיות					

דירות מגורים בשטח של 50-61 מ״ר ובממוצע 53 מ״ר								
כתובת הנכס	יום מכירה	מחיר ב-₪	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	מתוך	שווי מ״ר בנוי
הרב חבה אליהו 3	28/06/2022	2,420,000	2024	50	2	3	9	48,400
הרב חבה אליהו 3	10/07/2022	2,300,000	2024	50	2	2	9	46,000
הרב חבה אליהו 3	30/01/2022	2,300,000	2024	51	2	6	9	45,098
נורדאו 18	01/02/2022	2,300,000	2024	51	2	1	10	45,098
הרב חבה אליהו 23	13/02/2022	1,780,000	2024	51	2	3	8	34,902
הרב חבה אליהו 1	10/03/2022	2,220,000	2025	51	2	3	9	43,529
הרב חבה אליהו 3	07/04/2022	2,610,000	2022	51	2	7	7	51,176
הרב חבה אליהו 3	17/11/2022	2,590,000	2024	51	2	4	9	50,784
נורדאו 18	16/01/2023	2,335,000	2024	52	2.5	2	10	44,904
הרב חבה אליהו 3	10/07/2022	2,550,000	2024	54	2.5	1	9	47,222
פרוג שמעון 3	28/02/2022	2,130,000	2022	57	2	5	10	37,368
החשמונאים 25	24/02/2022	1,920,000	2022	59	2	6	8	32,542
הרב חבה אליהו 23	30/01/2022	2,397,500	2024	61	3	1	8	39,303
ממוצע בנטרול גן/גג								42,929
סטיית תקן								5,637
רף עליון								48,566
רף תחתון								37,292
שווי מ״ר בנוי	09/05/2022	2,328,056	2024	53	2.2	3	9	**44,103**
בניכוי מע״מ								1.17
בניכוי יזמות								1.25
בניכוי ע. בניה[46]								8,831
סה״כ שווי מ״ר מבונה								21,325
התאמה למיקום							0.8	**17,060**

לאור מכלול נתוני השווי שעמדו בפני הגעתי אימצתי את ערכי השווי ומקדמי השווי כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה. דהיינו, במצב חדש יובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסיסי בדירות טיפוסיות בסך של 11,000 ₪, ומקדם שווי אקווי׳ 1.3 לדירות עד 75 מ״ר ומקדם שווי אקווי׳ 1.5 לדירות עד 55 מ״ר.

46

	ש״ע	העמסת ש״ש	סה״כ מ״ר	ע. בניה	סה״כ
בניה עילית	53	1.3	68.90	5,180	356,902
מרפסת לא מקורה	12		12.00	1,460	17,520
סה״כ ע. בניה					374,422
העמסת עקיפות				1.25	468,028
סה״כ עלות בניה [*]					8,831
[*] הנחת עבודה החניות ישווקו לדירות הטיפוסיות					

<u>תחשיב הכרעה:</u>

פרמטרים לתחשיב						
סה"כ יח"ד	343	20%	68.6	ובמעוגל	69	
סה"כ שטח עיקרי		26,600				
סה"כ שטחי ממ"דים (מימוש במכר)	12.5	4,287.5				
סה"כ שטח דירתי ("פלדלת")		30,887.5				
שווי מצב חדש						
מהות	כמות יח"ד	שטח יח"ד "פלדלת"	מ"ר מבונה	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה ב-₪	סה"כ שווי ב-₪
דירות בשטח מרבי 55 מ"ר	69	55	3,795	1.50	11,000	62,617,500
דירות בשטח מרבי 75 מ"ר	69	75	5,175	1.30	11,000	74,002,500
דירות טיפוסיות	205	107	21,918	1.00	11,000	241,092,500
עלות הקמת מבני ציבור במגרש 101 (שטח ברוטו)			-300		7,000	-2,100,000
הפחתה בגין עלויות הריסה			-9,083		300	-2,725,023
סיכום ביניים						372,887,477
דחייה ל-4 שנים בש.ה. של 6%					0.79	295,361,808
הפחתה בגין סמיכות למבני ציבור ועירוב שימושים					0.95	280,593,717
שווי מצב מוצע ביחס ליח"ד נשוא השומה					0.4140%	1,161,658
בתוספת דמ"ש בגובה 3,000 ₪/לחודש במקדם (ש.ה. 3.5% לתקופה של 4 שנים)						134,192
שווי מצב מוצע ביחס ליח"ד נושא השומה						1,295,850
שווי מצב קודם						
מהות			שטח		שווי מ"ר בנוי ב-₪	סה"כ שווי ב-₪
שווי מצב קודם			37.66		27,350	1,030,000
סה"כ ההשבחה ב-₪						**265,850**

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

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

11.1. מיקומו של הנכס ברמת גן.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

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

11.4.1. 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.

11.4.2. 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.

11.5. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של מכר.

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

11.7. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **<u>שומה:</u>**

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 כתת חלקה 2 בחלקה 753 בגוש 6127, בעיר רמת גן, הנה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
506-0305425	22/01/2022	265,850	132,925

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק, ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים משך זמן ההליך שהתנהל בפניי.

ולראיה באתי על החתום,

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