דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור-שמאית מקרקעין אורן גרנית-שמאי מקרקעין

תאריך: 7.5.2017
מינוי מס': 64-2017
מספרנו: 60-2017

לכב' המבקש:
מר בניני משולמי,
ע"י משה סעד, שמאי מקרקעין
דוא"ל: saad_i@012.net.il

לכב' המשיבה:
ו' מקומית רמת גן,
ע"י שאול לב, שמאי מקרקעין
דוא"ל: shaul-lev@barak.net.il

<u>הנדון: גוש 6157 חלקה 117, רח' כנפי נשרים 36, רמת גן</u>

1. <u>המינוי ומטרת השומה</u>:

בהתאם לסעיף 14(ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מוניתי בתאריך 16.01.2017 ע"י מועצת שמאי המקרקעין לדון במחלוקת על גובה ההשבחה בנכס שבנדון, בגין אישור תכניות בניין עיר מס' 340/ג, 340/ג/15, 340/ג/11, 340/ג/19 ובגין אישור הקלות, המימוש ע"י בקשה להיתר לפי תמ"א 38- הריסה ובניה.

לשם הכנת חוות דעתי קיימתי ישיבה ביום 9.4.2017 וערכתי ביקור בנכס וסביבתו ביום 5/5/17 ללא נוכחות הצדדים.

1.1 נמסרו לידי בין היתר המסמכים הבאים:

1) חוות דעת שמאי המבקשת מתאריך 27.1.2017.
2) נסחי רישום מקרקעין לגו"ח מס' 6157/117.
3) שומת המשיבה מיום 01.12.2016.
4) תגובת המשיבה מתאריך 3.3.2017.
5) היתרי בניה של הנכס הנישום, עסקאות השוואה.
6) תכנית הגשה מאושרת.
7) פרוטוקול הישיבה הועבר לצדדים לתגובה.

2. <u>המועדים הקובעים</u>:

תכנית	המועד הקובע
רג/340/ג	29.9.1980
רג/מק/340/ג/11	19.2.2001
רג/340/ג/19	12.12.2005
רג/340/ג/15	3.3.2006
הקלה	31.7.2016

3. <u>פרטי הנכס</u>:

גוש	:	6157.
חלקה	:	117.
שטח החלקה הרשום	:	501 מ"ר.
שטח המגרש לאחר הפקעה	:	כ- 460 מ"ר (עפ"י תכנית רג/340).
זכויות רשומות	:	בעלות.
כתובת	:	רח' כנפי נשרים 36, רמת גן.

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

4.1 <u>הסביבה</u> – רח' כנפי נשרים נמצא במרכז העיר רמת-גן, מקשר בין רח' עוזיאל במזרח לדרך בן גוריון במערב. הרחוב הינו חד-סיטרי, לכיוון הנסיעה ממערב למזרח. הרחוב מאופיין בבניינים בני 3-2 קומות מעל קומת עמודים או קרקע, ותיקים בעלי גג רעפים משופע וגגות שטוחים לצד בניה חדשה.

4.2 <u>הנכס</u> - מהווה את חלקה מס' 117 בגוש 6157, רחוב כנפי נשרים 36, רמת גן. החלקה, בשטח רשום של 501 מ"ר ושטחה נטו לאחר הפקעה כ- 460 מ"ר. צורתה מלבנית רגולרית, בעלת חזית צפונית לרח' כנפי נשרים. על החלקה היה בנוי בית מגורים ותיק דו-קומתי על הקרקע בעל גג שטוח ומכיל 6 יח"ד. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

5. <u>מצב תכנוני:</u>

5.1 <u>מצב תכנוני קודם</u>

5.1.1 תכנית מס' רג/222

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 1199 מיום 22.8.1965.

החלקה מסווגת ל"אזור מגורים ב' מפולש" עם הוראות בניה כדלקמן:

אחוזי בניה לקומה	-	25%
מס' קומות	-	3 קומות מעל עמודים
מגרש מינימלי	-	500 מ"ר
צפיפות	-	6 יח"ד למגרש מינימלי

5.2 <u>מצב תכנוני חדש</u>

5.2.1 תכנית מס' רג/340

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 2591 מיום 27.12.1979[1].

חלק מהחלקה מסווגת ל"אזור מגורים ב", יתרת החלקה מסומנת להרחבת רח' כנפי נשרים.

הוראות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	-	500 מ"ר
מס' קומות	-	3 ק' מעל קומה מפולשת
אחוזי בניה מקס' לקומה	-	24%
שטח מרפסות בכל קומה	-	8%
מס' דירות למגרש מינימלי	-	6

5.2.2 תכנית מס' רג/340 ג'

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 2651 מיום 14.08.1980.

בהוראות התכנית נקבע כי במגרש מינימלי של 500 מ"ר תותר באזור מגורים ב' בנין גמורים בן 3 קומות, מעל קומה מפולשת בשטח של 35% לקומה, ובסה"כ 105%.

צפיפות: 6 דירות למגרש מינימלי

[1] אישור ומתן תוקף ניתן ע"י הועדה המחוזית כבר ביום 13.11.1972.

בנוסף, נקבע כי לצורך קביעת שטח בניה יבוא בחשבון שטח חדר מדרגות בשטח של 12 מ"ר לקומה ב- 4 הקומות הראשונות. כן הותרה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.

הועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים שהיתר לבניה הוצא בטרם כניסה לתוקף של תכנית זו.

5.2.3 תכנית ר"ג/340/ג'/1

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 3181 מיום 29.03.1985.

מטרת התכנית הנה קביעת הוראות בנייה על גגות.

ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה. סה"כ השטחים הבנויים בגג לא יעלו על 40% משטח הגג. יושאר שטח של 25% משטח הגג כרכוש משותף (כולל שטחי הגגות של חדרי הגג). ניתן לבנות בחלל גג רעפים בתנאי שגובה רום הגג לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת הקומה שמתחת לקומת הגג.

לא ניתן לבנות חדרי יציאה לגג על קומת גג חלקית.

5.2.4 תכנית ר"ג/340/ג'/3

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 4047 מיום 08.10.1992.

מטרת התכנית הנה לאפשר בניית מרתפים כשטחי שרות.

שטח קומת המרתף הנה כשטח קומה טיפוסית ולמטרות שרות. גובה המרתף 2.2 מ'.

השימושים המותרים בקומת המרתף הנם למערכות טכניות/הנדסיות, מערכות באורה, חנייה חדרי משחקים וכושר, הכל בתנאי שירשם סוג השימוש ברכוש המשותף.

5.2.5 תכנית ר"ג/340/ג'/6

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 4413 מיום 28.5.1996.

בהתאם להוראות התכנית, שטח המגרש המינימלי באזור מגורים ב' יהיה 450 מ"ר.

5.2.6 תכנית ר"ג/340/ג'/9

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 4451 מיום 24.10.1996.

בהתאם להוראות התכנית, הוועדה רשאית באזורים בהם קיים בנין להריסה לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועד להריסה, 2 יח"ד נוספות.

5.2.7 תכנית ר"ג/340/ג/11

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 4957 מיום 4.2.2001.

התכנית אפשרה מיצוי כל ההקלות בסך של 16% (6% שיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל תוספת קומה).

בנוסף, התכנית איפשרה תוספת 2 קומות ובניית דירת גג במקום חדרים על הגג ובלבד שהשטח המבונה בקומת הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.

5.2.8 תמ"א 38 – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 5397 מיום 18.5.2005.

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 1.1.80 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה. חיזוק מבנה קיים עפ"י התכנית יותר לאחר בחינה של מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקביעה שלו בכתב כי יש לחזקו.

התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות ע"י תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטח הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

5.2.9 תכנית ר"ג/340/ג/19

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 5462 מיום 27.11.2005.

מטרת התכנית לבטל חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי.

להתיר הוספת שטחי שירות.

הוראות 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 שרות בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית בהיתרים) התשנ"ב 1992 ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13 (ב) (2) לתקנון הנ"ל, להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת המצויינים בתקנון רג/340/ג, סעיף 6 ב' המבוטל עפ"י תכנית זו.

5.2.10 תכנית רג/מק/340/ג/21.

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5480 מיום 12.01.2006.

מטרת התכנית הנה הגדלת שטח חדרי הגג עד לשטח של 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור בתוספת שטח הממ"ד של אותה דירה לפי הקטן ביניהם.

5.2.11 תכנית רג/מק/340/ג/15.

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5495 מיום 16.02.2006.

התכנית מתירה הוספת מחסן בשטח מקס' של 6 מ"ר ליח"ד אשר יהיה חלק בלתי נפרד מהיחידה. השטח הנ"ל יכלל באחוזי הבניה ויחשב כשטח עקרי ונכלל בשטח העקרי המותר כולל הקלות, ללא שינוי בקווי בנין ובמס' קומות.

5.2.12 תכנית רג/מק/340/ג/21א'

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5561 מיום 30.7.2006.

התכנית מאפשרת ניוד זכויות בניה בין הקומות, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבנין, ללא שינוי בקווי בניין ומס' הקומות.

שטח חדרים על הגג לא יחרוג מזכויות בתכנית רג/340/ג/21.

5.2.13 תכנית רג/מק/340/ג – 1/3.

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 5629 מיום 15.2.2007.

בהתאם להוראות התכנית, תותר בנית מרתף בקו בנין אפס על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף.

5.2.14 תכנית תמ"א 38 שינוי מס' 1א'

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 5704 מיום 16.8.2007.

מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ"א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א 38 לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

5.2.15 תכנית רג/מק/340/ג – 2/3

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 5837 מיום 05.08.2008.

באזורים בהם לא צויין במפורש בתכנית מפורטת גובה המרתף, תותר קומת מרתף עליונה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה קומות המרתף התחתונות יהיה עד 3.5 מ'.

5.2.16 תכנית רג/מק/340/ג/33

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 5931 מיום 16.3.2009.

מטרת התכנית לאפשר הבלטת הבנין במרווח קדמי ואחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה, בכל אזורי מגורים בבניה רוויה.

5.2.17 תכנית רג/מק/340/ג/38

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 6101 מיום 24.6.2010.

מטרת התכנית לקבוע כי יחס הצפיפות יהיה עפ"י הפרשנות הנוהגת, דהיינו, יחס הצפיפות יהיה באזור מגורים ג' 9 יח"ד ל- 450 מ"ר מגרש, <u>ובאזור מגורים ב' 6 יח"ד ל- 450 מ"ר מגרש</u>. וכן יותר עיגול של מס' יח"ד כלפי מעלה כאשר התקבל חלק יח"ד שהוא 50% ויותר.

5.2.18 תכנית תמ"א 38 שינוי מס' 2

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 6069 מיום 10.3.2010.

מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולהבהיר הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות בתמ"א 38. בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 1.1.80 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38.

התכנית מאפשרת בנוסף להרחבת יח"ד קיימות בשטח 25 מ"ר כ,א, תוספת יח"ד ע"י תוספת זכויות בניה בשטח הקומה העליונה של הבניין כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות + סגירה ומילוי של קומה מפולשת כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות.

5.2.19 תכנית רג/מק/340/ג/30

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 6140 מיום 7.10.2010.

התכנית נערכה בהתאם להוראות סע' 23 לתמ"א 38 ומטרתה חיזוק בניינים קיימים עליהם חלה תמ"א 38 בפני רעידות אדמה בעיר רמת גן, ע"י מתן אפשרות לתוספת קומה בבנין בנוסף לזכויות הבניה אותן רשאית הוועדה להתיר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.

בהתאם להוראות התכנית, תותר תוספת של עד קומה למספר הקומות המאושר עפ"י תכנית בתוקף במגרש. תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבניין. מס' יח"ד לתוספת בבנין יקבע כשטח קומה חדשה חלקי גודל דירה ממוצע בבנין. תותר תוספת יח"ד בקומת הכניסה (הקומה המפולשת) בתנאי הקצאה למבואה לשימוש של הדיירים.

במקרה של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש, ניתן יהיה לנצל גם את זכויות הבניה התקפות.

תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה.

5.2.20 תכנית תמ"א 38 שינוי מס' 3

שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 6430 מיום 11.6.2012.

תכנית שינוי מס' 3 לתמ"א 38 נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה. בהוראות התכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנסח 2 בתכנית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחוזק:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת המגורים עפ"י תקנון חוק התכנון והבניה. תוספת השטחה יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה העליונה. בתוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות.

התוספת לכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה עפ"י תוכניות מאושרות לבניה על הגג.

- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) – תותר בניית אגף נוסף שישמש לתוספת יח"ד חדשות במסגרת קווי הבנין ובלבד שסך השטח הנוסף באגם ו/או בקומות הנוספות לא יעלה על שטח של שתי קומות.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס קיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

הרחבת הקומות הקיימות יהיו עפ"י קווי הבנין עפ"י תכנית מאושרת. אם קווי הבנין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבנין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 1.1.1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שפורטו לעיל. כאשר קיימות זכויות בניה עפ"י תוכניות מפורטות מאושרות שטרם מומשו ניתן יהיה להוסיפן לזכויות הבניה בתמ"א בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ"י הוראות החוק והתקנות. במידה ואושרה תכנית מתאר מקומית לפי סעיף 23 לתכנית תמ"א 38 תיקון 3, לא יחולו הוראות זכויות הבניה בתמ"א על מבנים בתחום התכנית המתאר המקומית.

בעניין קווי בניין המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, ממ"ד ורכיבי חיזור או כי ניתן לאשר קו בניין אפס לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

לא יותרו תוספות בניה אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לבעלי עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית. דרכי הפירסום, שמיעת ההערות והחלטה בבקשה להיתר ייעשו לקבוע בסעיף 149 לחוק.

הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי הבניין לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), יחשב ידוע הציבור לפי האמור לעיל גם כידוע הקבוע בסעף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין.

5.3 <u>תיק בנין - תכנית בקשה להיתר</u>

בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 2015274 שהוגשה על ידי בנייני משולמי בע"מ, מבוקשת הריסת מבנה מגורים קיים בן 2 קומות על הקרקע ובניית מבנה מגורים חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע עם דירת גג ו- 2 דירות גן ו- 22 מקומות חניה ב- 2 מרתפי חניה. סה"כ בבניין 19 יח"ד.

בתאריך 31.7.2016, החליטה ועדת משנה בישיבה מס' 2016017 לאשר הקמת בנין מגורים בן 7 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע (9 קומות ברוטו), סה"כ 19 דירות.

<u>להלן סה"כ השטחים שניתן לבנות על החלקה</u>:

שטחים מתב"ע:	460 מ"ר x 121%	=	556.6 מ"ר
מחסנים:	19 יח"ד x 6 מ"ר ליח"ד	=	114 מ"ר
שטחים מתמ"א לקומות המורחבות והגג:	2.5 x (3 x 13 + 210.18)	=	622.95 מ"ר
שטחים מתמ"א לדירות הקיימות:	6 דירות x 13 מ"ר	=	78 מ"ר

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ
מרתף חניה 2		444.09 מ"ר	444.09 מ"ר
מרתף חניה 1		459.46 מ"ר	459.46 מ"ר
קומת קרקע	95.33 מ"ר	147.04 מ"ר	242.37 מ"ר
ראשונה	160.78 מ"ר	64.26 מ"ר	225.04 מ"ר
שניה	160.78 מ"ר	64.26 מ"ר	225.04 מ"ר
שלישית	149.46 מ"ר	51.36 מ"ר	200.81 מ"ר
רביעית	149.46 מ"ר	51.36 מ"ר	200.81 מ"ר
חמישית	149.46 מ"ר	51.36 מ"ר	200.81 מ"ר
שישית	177.55 מ"ר	48.80 מ"ר	226.35 מ"ר
שביעית	177.55 מ"ר	48.80 מ"ר	226.35 מ"ר
שמינית	132.84 מ"ר	37.12 מ"ר	169.96 מ"ר
תשיעית	---	35.12 מ"ר	35.12 מ"ר
סה"כ	1,353.18 מ"ר	1,503.03 מ"ר	2,856.21 מ"ר

תכנית הבקשה כוללת 22 מקומות חניה בשני מרתפים.

קומת מרתף 1- כוללת 10 מקומות חניה רגילים. 12 מקומות חניה מתוכם 2 חניות טוריות.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- הוספת קומת מרתף חניה.
- הגבהת גובה קומת מרתף ל- 3.61 מ'.
- ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב מתכנית 340/ג'.

ההקלות אושרו בישיבת הוועדה המקומית מס' 2016017 מיום 31.7.16.

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>:

6.1 <u>נסח רישום מקרקעין</u>

מנסח מקרקעין מס' 412345 מיום 21.12.2016, עולים הפרטים שלהלן:

חלקה מס' 117, גוש מס' 6157, שטח רשום – 501 מ"ר.

החלקה רשומה בבעלות ובחכירת בעלים שונים.

רשומות מס' הערות לעניין משכנתאות וצו ניהול ע"י אפוטרופוס על בעלים שונים.

בתאריך 21.12.2016 נרשמה הערך אזהרה סעיף 126 בגין תמ"א 38 לטובת בנייני משולמי בע"מ על כל הבעלים והחוכרים.

בתאריך 21.12.2016 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת עיריית רמת גן על כל הבעלים והחוכרים.

7. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>:

בבואי להעריך את ההשבחה הנובעת מהתכניות שלעיל הבאתי בין היתר את העקרונות והשיקולים הבאים:

1) הנכס הנדון ידוע כחלקה מס 117 בגוש 6157, הינו מגרש הנמצא ברחוב כנפי נשרים 36, במרכז העיר ר"ג.

2) הבאתי בחשבון את שטח וצורת החלקה.

3) הבאתי בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

4) הבאתי בחשבון כי על הנכס בית מגורים דו-קומתי.

5) הבאתי בחשבון הזכויות בנכס.

6) הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

7) הבאתי בחשבון כי המימוש בדרך של היתר בניה – תמ"א 38.

8) הבאתי בחשבון עפ"י הוראות תיקון 96 לחוק התכנון והבניה כי התכניות המאפשרות הקמת חדרי גג פטורות מהיטל השבחה במימוש מכח תמ"א 38.

9) השומה נערכה בהתאם להלכת "פמיני"[2].

10) הובאו בחשבון אפשרויות ניצול זכויות הבניה במועדים הקובעים בהתחשב בבינוי הקיים.

11) הבאתי בחשבון ערכי שווי למועדים הקובעים.

12) הבאתי בחשבון הוראות החוק ופסיקה רלבנטית[3].

[2] רעא 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, נבו (22.10.06)

[3] ע"א 6126/98,**חברת חלקה 510 במגרש 6043 בע"מ (בפירוק מרצון) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חולון** נבו (2.7.2001)

8. <u>שומות הצדדים, דיון והכרעה</u>:

8.1 חישוב השטחים להשבחה:

בטרם אדון בכל תכנית ותכנית לגופה ובהתחשב בעובדה שהמימוש נעשה מכח תמ"א 38, הריסה ובניה מחדש, ניתן לממש את זכויות הבניה מכח תכניות שהיו בתוקף בטרם אישור תמ"א 38, לפיכך, יש לבודד את זכויות הבניה מכח כל תכנית נכון למועד המועד ולהפרידן מזכויות הבניה הפטורות מהיטל השבחה.

להלן טבלת ריכוז זכויות הבניה החייבות בהיטל:

	זכויות	מס' קומות	סה"כ	שטח להשבחה	המועד הקובע
בנוי בפועל	215.32 מ"ר	2	431 מ"ר		
רג/340/ג'	35%	3	483 מ"ר		
תוספת הזכויות לחישוב מתכנית רג/340/ג'				**52.36 מ"ר**	**29.8.1980**
רג/340/ג'/11	16%		73.6 מ"ר		
תוספת הזכויות לחישוב מתכנית רג/340/ג'/11				**73.6 מ"ר**	**19.2.2001**
רג/340/ג'/19	48.0 מ"ר		48.0 מ"ר		
תוספת הזכויות לחישוב מתכנית רג/340/ג'/19				**48.0 מ"ר**	**12.12.2005**

8.2 תכנית מס' רג/340/ג'

המועד הקובע – 29.8.1980

להלן עיקר טיעוני הצדדים:

<u>שמאי המשיבה</u> – חישוב ההשבחה לתוספת שטח של 52.56 מ"ר.

מרכיב הדחייה – מדובר במבנה דו-קומתי הכולל 6 דירות בלבד ומאחר וברי"ג אושרה תכנית רג/340/ג/30 שאפשרה תוספת בניה של 2 קומות עוד בשנת 2010 לפני אישורה של תכנית תמ"א 38 תיקון 3 בשנת 2012 ומאחר ועירית ר"ג הינה עיריה שעודדה בניה לפי תמ"א 38, קבע דחיה עד לשנת 2014.

קבע שווי מ"ר מבונה אקווי $200 וזאת בהתבסס על ערכים שפורסמו ב"מקרקעין וערכם" מחודש מרץ 1980 120,000 – 250,000 ל"י לקרקע לחדר ובחודש דצמבר 1980 25,000-50,000 שקל קרקע לחדר.

תחשיב ההשבחה: 52.56 מ"ר x $200 x 0.005578 (שער $) x 0.18 (דחיה) /2 = 10.55 ₪.

<u>שמאי המבקשים</u> – הביא בחשבון דחיה בשיעור היוון של 6% עד אישור הבקשה להיתר ביום 31.7.2016.

המצב הקודם עפ"י הבנוי – 430.64 מ"ר אקווי

המצב החדש -הגדלת זכויות הבניה 35% לקומה ובסה"כ 105%, דחיה של 36 שנים לפי 6% - עד לאפשרות להריסת הבניין במועד אישור הבקשה להיתר ע"י הועדה בתאריך 31.7.2016.

מסכים עם השווי שקבע שמאי המשיבה וסה"כ שווי מ"ר מבונה $200.

תחשיב ההשבחה שהוצג:

52.56 מ"ר x $200 x 0.005578 (שער $) x 0.123 (דחיה) /2 = 7.18 ₪.

החלק החייב בהיטל – 50% = 3.56 ₪.

<u>הכרעה</u>:

מהות ההשבחה הינה מימוש תוספת זכויות הבניה לקומה עד 35% ובסה"כ 105%.

<u>תום חייו הכלכליים של המבנה ודחייה</u>:

שמאי המשיבה קבע כי תום חיי הנכס הם בשנת 2014, המועד בו אושרה תכנית בר"ג המתירה תוספת של שתי קומות.

שמאי המבקשים קבע כי תום חיי הנכס הם בשנת 2016, מועד אישור הבקשה להיתר ע"י הועדה המקומית.

הואיל ותחשיב ההשבחה נערך למועד הקובע, עפ"י פס"ד פמיני, ובמועד הקובע לא היה ידוע מתי תאושר

תכנית כלשהי ולבטח לא בקשה להיתר מכח תמ"א 38.

להערכתי, סביר שבמועד הקובע הדיירים לא היו מגישים בקשה להרחבה או מימוש זכויות עפ"י תכנית רג/340/ג', כאשר הבניין עומד על מכונו, אלא אם הייתה מתאשרת תכנית המוסיפה זכויות שהיו ההופכות את הריסת המבנה לכדאית. תכנית שכזו הינה התמ"א אשר היתר הבניה בשנת 2016 יצר כדאיות זו. לכן, אני מקבל את הדחיה שקבע שמאי המבקשים, דהיינו דחיה של 36 שנים.

<u>ערכי קרקע</u> – שמאי המשיבה ושמאי המבקשים מסכימים על שווי של $200 למ"ר מבונה.

1. ב"מקרקעין וערכם" שפורסם באפריל 1980, עולה כי נכון לחודש מרץ 1980 שווי קרקע לחדר ברמת גן נע בגבולות 120,000-250,000 ל"י[4] (25-12 ₪).
2. ב"מקרקעין וערכם" שפורסם בדצמבר 1980, פורסם כי שווי קרקע לחדר ברמת נע בגבולות של 25,000 שקל עד 50,000 שקל.(25 ₪ - 50 ₪.)

מניתוח העיסקאות לעיל מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות $108-$223.

פרסום ערכי השווי ב"מקרקעין וערכם" אינו מגדיר אזורים מהם נלקחו עיסקאות ההשוואה. אולם בהתחשב במיקום הטוב של הנכס ובמאפייניו, אני מסכם עם השווי שהוסכם ע"י השמאים ובסה"כ $200 למ"ר מבונה.

<u>השטחים להשבחה</u> –

<u>מצב קודם</u> - עפ"י תכנית ההגשה שהוצגה בפני, מבוקש הריסת מבנה קיים, בן 2 קומות, כאשר שטח כל קומה טיפוסית הינו 215.32 מ"ר וסה"כ 430.64 מ"ר.

השטח הבנוי בהיקף גדול יותר מהשטחים עפ"י התכניות במצב קודם ולפיכך השטח למצב קודם יהיה השטח עפ"י הבנוי, דהיינו 430.64 מ"ר.

<u>החלק החייב בהיטל</u>

בדקתי את ההעברות השונות לאחר תאריך אישור התכנית. מתוכן הועברו 50% מהזכויות מכח ירושה, ו- 50% הנותרים ע"י מכר. העברות מכח ירושה חייבות בהיטל עת מתקיים מימוש לאחר ההעברה.

[4] שער ה- $ למועד הקובע הינו 0.0056 ₪ - $1

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מהות	זכויות	מס' קומות	מקדם שווי	סה"כ
שטח במצב קודם עפ"י הבנוי בפועל	215.32 מ"ר	2	1	430.64 מ"ר

שטח במצב חדש	35%	3	1	483.00 מ"ר

שטח להשבחה	52.36 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$200
שער ה- $	0.0056 ש"ח
מקדם דחיה (36 שנים, 6%)	0.1227
ההשבחה	**7.20 ש"ח**
היטל ההשבחה	**3.60 ש"ח**

החלק החייב בהיטל 1/2	**1.80 ש"ח**

8.3 תכנית מס' רג/340/ג/11

המועד הקובע – 19.2.2001

להלן עיקר טיעוני הצדדים:

<u>שמאי המשיבה</u> – חישוב ההשבחה לתוספת שטח של 73.6 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה $950 וזאת בהתבסס על ניתוח עסקאות ממידע נדל"ן.

תחשיב ההשבחה: 73.6 מ"ר x $950 x 4.115 (שער $) x 0.53 (דחיה) /2 = 152,492 ₪.

<u>שמאי המבקשים</u> – התכנית מאפשרת תוספת 2 קומות ומיצוי כל ההקלות עד 16%.

הביא בחשבון דחיה של 15 שנים לפי 6%, עד לאפשרות להריסת הבניין במועד אישור הבקשה להיתר ע"י הוועדה בתאריך 31.7.2016.

שווי למ"ר מבונה $950 - בהתאם לקביעת שמאי המשיבה.

הכרעה:

מהות ההשבחה הינה מיצוי כל ההקלות האפשריות וסה"כ תוספת 16% שטח עיקרי, המהווים 73.6 מ"ר.

<u>תקופת הדחייה</u> – כאמור בהכרעתי בתכנית רג/340/ג לעיל, איני רואה בתכנית זו זכויות אשר מהוות תמריץ להריסת המבנה הקיים ולבנות חדש. לכן הדחיה תהיה עד שנת 2016, בהתאם לשמאי המבקשים וסה"כ דחיה של 15 שנים בשיעור ריבית של 6%.

<u>ערכי קרקע</u> - שני השמאים מסכימים על שווי של $950 למ"ר מבונה.

שמאי המשיבה הציג 2 עסקאות כדלקמן:

ברח' ברקאי 7 מתאריך 12.12.1999, גו"ח 6145/342, שטח 411 מ"ר תמורת 3,040,565 ₪ .

ברח' המבדיל 9 מתאריך 7.2.2001, גו"ח 6205/362, שטח 471 מ"ר תמורת 3,930,150 ₪.

מניתוח עסקאות ההשוואה לעיל וניתוח עיסקאות נוספות, אני מקבל את השווי עליו הסכימו 2 השמאים, דהיינו, $950 למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מהות	זכויות	מס' קומות	מקדם שווי	סה"כ
שווי מצב קודם	35%	3	1	483.00 מ"ר

שטח במצב חדש	35%	3	1	483.00 מ"ר
	16%	0	1	73.60 מ"ר
				556.60 מ"ר

שטח להשבחה	73.60 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$900
שער ה- $	4.1150 ש"ח
מקדם דחיה (15 שנים, 6%)	0.4173
ההשבחה	**113,730 ש"ח**
היטל ההשבחה	**56,865 ש"ח**

החלק החייב בהיטל 5/6	**47,388 ש"ח**

8.4 תכנית מס' רג/340/ג/19

המועד הקובע – 12.12.2005

להלן עיקר טיעוני הצדדים:

<u>שמאי המשיבה</u> – חישוב ההשבחה לתוספת שטח של 48 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה $950 (כ- 4,377 ₪) וזאת בהתבסס על ניתוח עסקה שפורסמה במידע נדל"ן ביום 1.6.06, מחצית חלקה 34 בגוש 6207 ברח' רחובות הנהר 18 תמורת $550,000. על החלקה בנוי מבנה חד-קומתי ותיק אשר אינו תורם לשווי.

תחשיב ההשבחה: 48 מ"ר x $950 x 4.608 (שער $) x 0.67 (דחיה) /2 = 70,392 ₪.

<u>שמאי המבקשים</u> – התכנית מוסיפה 48 מ"ר שטח עיקרי.

הביא בחשבון דחיה של 10 שנים לפי 6%, עד לאפשרות להריסת הבניין במועד אישור הבקשה להיתר ע"י הועדה בתאריך 31.7.2016.

דר׳ גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור-שמאית מקרקעין אורן גרנית-שמאי מקרקעין

מסכים עם השווי למ״ר מבונה שנקבע ע״י שמאי המשיבה, דהיינו בסך $950 למ״ר מבונה, לפי שער ה- $ למועד הקובע 4.608 ₪ מתקבל כ- 4,377 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב שהציג:

48 מ״ר x $950 x 4.608 (שער $) x 0.53 (דחיה) /2 = 55,683 ₪.

הכרעה:

מהות ההשבחה הינה הפיכת שטח של 48 מ״ר מתוך חדר המדרגות לשטח עיקרי.

עפ״י סעיף 10.2 לתקנון התכנית ״ניתן יהיה להוסיף שטחי שרות בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית בהיתרים) התשנ״ב 1992 ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13 (ב) (2) לתקנון הנ״ל, להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ״ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת המצויינים בתקנון רג/340/ג, סעיף 6 ב׳ המבוטל עפ״י תכנית זו.

מכאן, ההשבחה תיחשב רק עבור תוספת השטח העיקרי.

במצב הקודם עפ״י התכניות החלות על החלקה ניתן להקים מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, דהיינו 12 מ״ר עבור 3 קומות וסה״כ 36 מ״ר. עפ״י הוראות תכנית רג/מק/340/ג/19 יכלל גם השטח בקומת העמודים המפולשת ומכאן תוספת של 48 מ״ר.

<u>תקופת הדחייה</u> – כאמור בהכרעתי לתכניות הקודמות, איני רואה בתכנית זו ובקודמותיה במצטבר, זכויות אשר מהוות תמריץ להריסת המבנה הקיים ולבנות חדש. לכן הדחיה תהיה עד שנת 2016, בהתאם לשמאי המבקשים וסה״כ דחיה של 10 שנים בשיעור ריבית של 6%.

<u>ערכי קרקע</u> – שמאי המשיבה הציג עיסקה משיכון ותיקים, המהווה שכונה טובה יותר ממיקום הנכס שבנדון וביצע הפחתות למיקום ושיקולי זהירות וקבע שווי של $950 למ״ר מבונה (כ- 4,377 ₪ למועד הקובע).

בשומה מכרעת ברח׳ גבעתי 41 ברמת-גן, בשכונת רמת-חן היוקרתית, קבעתי למועד סמוך למועד הקובע לעיל, 27.1.2006, שווי של 5,800 ₪ למ״ר מבונה. בהתאמה למיקום הנכס שבנדון, נראה כי שומת הועדה נעשתה על הצד הזהיר ולכן אני מסכים עם השווי המוסכם ע״י הצדדים.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם	מס' קומות	שטח לקומה	מקדם שווי	סה"ר מ"ר אקוו'
שטח חדר מדרגות	4	12.00 מ"ר	0.5	24 מ"ר אקוו'

מצב חדש	מס' יח"ד	שטח למימוש	מקדם שווי	סה"ר מ"ר אקוו'
שטח חדר מדרגות	4	12.00 מ"ר	0.5	24 מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	4	48.00 מ"ר	1	48 מ"ר אקוו'

סה"כ מ"ר אקוו' להשבחה		48 מ"ר אקוו'
שווי מ"ר מבונה		$950
שער ה- $		4.608 ש"ח
דחיה (10 שנים, 6%)		0.56
סה"כ השבחה		117,300 ש"ח
היטל השבחה	50%	58,650 ש"ח

8.5 תכנית רג/מק/340/ג/15.

המועד הקובע – 3.3.2006

מהות ההשבחה – תוספת שטח מחסנים, 6 מ"ר ליח"ד בתוך הדירה.

להלן עיקר טיעוני הצדדים:

<u>שמאי המשיבה</u> – חישוב ההשבחה לתוספת שטח של 96.08 מ"ר.

הביא בחשבון כי הבקשה להיתר אינה כוללת את מלוא תוספת השטח עפ"י תכנית זו.

טוען כי שמאי הבעלים מתעלם משטח המגרש ושאם יבנו מחסנים בקומת המרתף, הדבר יבוא ע"ח 7-8 מקומות חניה ויחייב הקמת מרתף שלישי שעלותו גבוהה מתרומת שווי המחסנים למקרקעין.

לא קיימת כדאיות כלכלית בבניית מחסנים בקומת המרתף.

שווי מ"ר מבונה $950 וזאת בהתבסס על ניתוח עסקה שפורסמה במידע נדל"ן ביום 1.6.06, מחצית חלקה 34 בגוש 6207 ברח' רחובות הנהר 18 תמורת $550,000. על החלקה בנוי מבנה חד-קומתי ותיק אשר אינו תורם לשווי.

תחשיב ההשבחה: 96.08 מ"ר x $950 x 4.695 (שער $) x 0.67 (דחיה) /2 = 287,122 ₪.

<u>שמאי המבקשים</u> – במצב הקודם ניתן לבנות מחסן בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד בקומת המרתף. במצב החדש התכנית מאפשרת לבנות מחסן בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד בתוך הדירה, השטח ייחשב כשטח עיקרי.

הביא בחשבון דחיה של 10 שנים לפי 6%, עד לאפשרות להריסת הבניין במועד אישור הבקשה להיתר ע"י הוועדה בתאריך 31.7.2016.

מסכים עם שמאי המשיבה לעניין שווי מ"ר מבונה בסך $950.

<u>תחשיב</u> :

מצב קודם	:	6 מ"ר מחסן ליח"ד * 6 יח"ד	* 0.4 מקדם שווי [6]	= 14.40 מ"ר.
מצב חדש	:	6 מ"ר מחסן ליח"ד * 16 יח"ד [7]	* 1.0 מקדם שווי [8]	= 96.00 מ"ר
תוספת שטח אקוו'	:			= 81.60 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	:	$ 950		
שע"ח	:	$ / ₪ 4.695		
מקדם דחיה	:	[9] 0.56		
השבחה	:	81.60 מ"ר * $ 950 / מ"ר * 4.695 ₪ /$ * 0.56		= ₪ 203,816
היטל השבחה	:			= ₪ 101,908

הכרעה:

שמאי המבקשים קובע כי במצב הקודם אין כדאיות כלכלית להקמת הנספחים מאחר והדבר יבוא ע"ח מקומות חניה והתעלם משטחם במצב הקודם.

שמאי המבקשים קובע במצב הקודם מחסנים בשטח 6 מ"ר עבור 6 יח"ד מותרות על פי התכניות.

בתקנון תכנית מתאר רג/340 סעיף 114. נספחים נקבע כי באיזורי מגורים שאינם איזור א' או א/1 ושיש בהם קומה מפולשת, יהיו כל הנספחים בתוך שטח הקומה המפולשת או מתחתה. סעיף קטן (ט) קובע כי מידותיו הפנימיות של נספח לא תעלינה על 2 מ' ברחבו ו- 3 מ' באורכו ו- 2.2 מ' בגובהו.

במצב הקודם יחושבו הנספחים כמס' יחידות הדיור בהתאם לתכניות, דהיינו 6 נספחים בשטח 6 מ"ר כל אחד וסה"כ 36 מ"ר ואילו במצב החדש עפ"י המימוש בפועל, דהיינו 96 מ"ר.

אני רואה בנספח עד אישור התכנית כמחסן בקומת העמודים בשווי של 40% משווי מ"ר למבונה, ומחסן צמוד לדירה כשטח עיקרי מקדם שווי לשטח עיקרי שולי.

<u>תקופת הדחייה</u> – כאמור בהכרעתי לתכניות הקודמות, איני רואה בתכנית זו ובקודמותיה במצטבר, זכויות אשר מהוות תמריץ להריסת המבנה הקיים ולבנות חדש. לכן הדחיה תהיה עד שנת 2016, בהתאם לשמאי המבקשים וסה"כ דחיה של 10 שנים בשיעור ריבית של 6%.

דר' גד נתן - D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן - LL.B
שמאי מכריע

שרון גל דרור-שמאית מקרקעין אורן גרנית-שמאי מקרקעין

ערכי קרקע - שני השמאים מסכימים על שווי של $950 למ"ר מבונה.

התכנית אושרה כשלושה חודשים לאחר תכנית מס' **רג/מק/340/ג/19** והשווי שנבע לתכנית הקודמת רלוונטי גם לתכנית זאת, דהיינו $950 למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה

אני לא מקבל את דרך החישוב של השמאים. מימוש שטח המחסנים הינו מימוש חלקי – יחסי עובר לגובה ההיטל היחסי. בכדי לחשב את החלק היחסי של ההשבחה יש לחשב את מלוא ההשבחה וממנה לגזור את החלק היחסי.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	מס' יח"ד	שטח נספח ליח"ד	מקדם שווי	סה"ר מ"ר אקוו'
נספחים	6	6.00 מ"ר	0.4	14 מ"ר אקוו'

מצב חדש	מס' יח"ד	שטח למימוש	מקדם שווי	סה"ר מ"ר אקוו'
מחסנים	19	6.00 מ"ר	1	114 מ"ר אקוו'

סה"כ מ"ר אקוו' להשבחה		100 מ"ר אקוו'
שווי מ"ר מבונה		$950
שער ה- $		4.695 ש"ח
דחיה (10 שנים, 6%)		0.56
השבחה מלאה		248,000 ש"ח
היטל מלא	50%	124,000 ש"ח

מימוש בפועל	**96.08 מ"ר**
מימוש מקסימלי	**114.00 מ"ר**
חלק יחסי	**0.843**
היטל יחסי לחיוב	**104,500 ש"ח**

8.6 הקלה

המועד הקובע – 31.7.2016

להלן עיקר טיעוני הצדדים:

שמאי המשיבה – הביא בחשבון את ההקלה לתוספת קומת מרתף 2- המאפשרת תוספת של 10 מקומות חניה רגילים + 2 מקומות חניה טוריים.

הביא בחשבון שווי מקומות חניה רגילים עפ"י קביעתו של השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט ברחק אביגל 14 ברמת גן (גו"ח 6207/19).

ההשבחה בגין אישור הקלה לתוספת קומת מרתף 2-	
מס' מקומות חניה רגילים בקומת מרתף 2-	10 מ.ח
מס' מקומות חניה טוריים	2 מ. ח
שווי קרקע למקום חניה רגיל	₪ 20,000
שווי קרקע למקום חניה טורי	₪ 12,500
השבחה	₪ 225,000
היטל השבחה	₪ 112,500

שמאי המבקשים – קובע כי לא חלה השבחה מאחר וכל זכויות הבניה המותרות מכח תמ"א 38 על תיקוניה פטורות מתשלום היטל השבחה, כולל בניה מרתף 2- לשם עמידה בתקן החניה הנדרש.

לשם הזהירות הציג תחשיב הלוקח בחשבון את עלויות הקמת מרתף 2- לעומת שווי החניות וקיבל השבחה בגובה 8,380 ₪.

הציג בפנינו חוזי מכר לרכישת דירה מחודש ינואר 2015, עם חניה וללא חניה, כאשר ההפרש מסתכם בסך של 95,000 ₪, שלדעתו מבטא את שוויה של החניה.

מחיר חניה טורית מחושב לפי 60% מחניה בודדת וסה"כ 110,000 ₪.

תחשיב שמאי המבקשים:

<u>תחשיב שווי זכויות לחנייה במרתף 2 - :</u>

שטח קומת מרתף 2 - (ע"פ הבקשה)	=	444 מ"ר (במעוגל)
עלות למ"ר חניון תת קרקעי (ע"פ מחירון דקל 7/2016)	=	2,170 ₪
עלות הקמת מרתף 2 - : 444 מ"ר * 2,170 ₪ / מ"ר	=	963,480 ₪
תכנון , פיקוח ורישוי : לפי 10% מעלות הבניה	=	96,348 ₪
מע"מ 17% : מעלות הבניה	=	163,791 ₪
<u>סה"כ עלות הקמת מרתף 2 -</u> (כולל תכנון, פיקוח, רישוי ומע"מ)	=	**<u>1,223,620 ₪</u>**

<u>סה"כ שווי חניות במרתף 2 - :</u>

10 חניות בודדות * 110,000 ₪ + 2 חניות בטור * 66,000 ₪	=	**<u>1,232,000 ₪</u>**

<u>סה"כ השבחה</u> :

שווי חניות בקומת מרתף 2- (הסכום כולל מע"מ)	=	1,232,000 ₪
עלות הקמת חניות בקומת מרתף (כולל מע"מ)	=	1,223,620 ₪
השבחה	=	8,380 ₪
היטל השבחה	=	4,190 ₪

<u>הכרעה</u> - תוספת יח"ד מחייבת בניית חניות בהתאם לתקן החניה. ככל שאין מקום אלא במרתף מס' 2 ודאי וודאי שיש לבקש הקלה הואיל והתכנית הראשית למרתפים ברמת גן אינה מאפשרת מעבר לקומת מרתף אחת. אין ההקלה הזו משביחה הואיל והחניות הינן חלק אינטגרלי לתוספת יחידות הדיור, כאמור לעיל וככל שהיחידות פטורות גם החניות הצמודות אליהן פתורות.

טוען שמאי המשיבה כי הבקשה כוללת 22 מקומות חניה ב- 2 מרתפי חניה תת קרקעיים. החניה מעל התקן הנדרש ב- 2 מקומות חניה. עפ"י טבלת מאזן חניה אכן מבוקש 2 חניות מעל התקן.

סעיף 17 להוראות התמ"א (חניה) :

"חניה – תנאי להיתר לתוספות בניה על פי האמור בסעיים 14-11 יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מס' 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".

כפי שנכתב בהוראות תמ"א 38 ובתכנית מס' רג/340/30/ג, מימוש זכויות בנייה מותנה בפתרון חניה לכל יח"ד/שטח מסחר ומחויב בכך בעת המימוש. יח"ד הנבנות לפי תמ"א 38 פטורות מחובת תשלום היטל השבחה[5].

לאור האמור לעיל, ההשבחה תחושב בגין 2 מקומות חניה מעבר לתקן הנדרש.

שטח מקומות החניה לחיוב יחושב לפי חלקם היחסי בשטח המרתפים. סה"כ שטחי המרתף המיועדים לחניה הינם 796.21 מ"ר.

עלות בניה למ"ר מרתף, עפ"י חוות דעת מהנדס[6], הינה 2,900 ₪/מ"ר.

עלות בניה כוללת הינה 2,309,009 ₪.

<u>שווי מקום חניה</u> – עפ"י חוזי המכר שהוצגו ע"י שמאי המבקשים עולה כי מקום חניה בודד בסביבת הנכס נמכר תמורת 95,000 ₪.

<u>מחירי ביקוש להשכרות של חניות פרטיות</u>:

- ברח' רוחמה 46, מוצעת להשכרה חניה פרטית תמורת 250 ₪ לחודש.
- ברח' אסף 19, מוצעת להשכרה חניה פרטית תמורת 350 ₪ לחודש.
- ברח' שאר ישוב 7, מוצעת להשכרה חניה פרטית מקורה תמורת 200 ₪ לחודש.

מהיוון דמי השכירות המבוקשים להשכרות של חניות פרטיות, בשיעור היוון התואם למגורים 3.5% מתקבל שווי למקום חניה ממוצע בגבולות 91,000 ₪.

בחוות דעת שערכתי למימוש בתמ"א 38 ברח' ארלוזורוב 11 בר"ג, מצאתי כי שווי מקום חניה בודד הינו כ- 150,000 ₪ ואילו מקום חניה טורי מוערך בכ- 75% מהנ"ל.

רחוב ארלוזורוב מהווה ציר מרכזי בעיר, קרוב לאיזורי מסחר ומאופיין במצוקת חניה.

רח' כנפי נשרים הינו רחוב שקט, בסביבת מגורים מובהקת, בו הסבירות לחניה ברחוב גבוהה מזאת שברח' ארלוזורוב. מעבר לכך, המבקשים הציגו בפני חוזי רכישת דירות שמהם עולה שווי חניה של כ- 95,000 ₪. לכן, שווי מקום חניה יהיה בהתאם לחוזי המכר שהוצגו ע"י שמאי המבקשים ותואם את השווי המתקבל מהיוון דמי השכירות המבוקשים למקום חניה פרטי, דהיינו שווי מקום חניה בודד 95,000 ₪ ואילו חניה טורית 75% מהנ"ל וסה"כ 71,250 ₪.

מתחשיב ההשבחה עולה כי שווי החניות נמוך מעלות הקמתם ולפיכך אני קובע כי לא קיימת השבחה בגין תוספת חניות מעבר לדרישת התקן.

---

[5] סעיף 19 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

[6] חוות דעת שהוזמנה עבור השבחה לנכס ברח' ארלוזורב בר"ג למימוש בתמ"א 38, גו"ח 6127/769.

תחשיב ההשבחה

	מקדם שוו	סה"כ שטח	מרתף 2-	מרתף 1-	סה"כ
חניה רגילה	1	95,000 מ"ר	8	8	1,520,000 ש"ח
חניה טורית	75%	71,250 מ"ר	2	1	213,750 ש"ח
סה"כ שווי החניות					1,733,750 ש"ח

עלות בניה	796 מ"ר	2,900 ש"ח	2,309,009 ש"ח
השבחה שלילית			-575,259 ש"ח

9. <u>הערכה</u>

לאור השיקולים והעקרונות שהובאו לעיל אני מעריך את ההשבחה שחלה בנכס שבנדון בגין אישור תכניות בניין עיר והקלות כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה	החלק החייב בהיטל	היטל השבחה לתשלום
רג/340/ג'	**29.8.1980**	**7.20 ש"ח**	**3.60 ש"ח**	**0.50**	**1.80 ש"ח**
רג/340/ג'/11	**19.2.2001**	**113,730 ש"ח**	**56,865 ש"ח**	**0.83**	**47,388 ש"ח**
רג/340/ג'/19	**12.12.2005**	**117,300 ש"ח**	**58,650 ש"ח**	**1.00**	**58,650 ש"ח**
רג/מק/340/ג/15	**3.3.2006**	**248,000 ש"ח**	**124,000 ש"ח**	**0.84**	**104,500 ש"ח**
הקלות	**31.7.2016**	**לא חלה השבחה**			

ולראיה באתי על החתום,

דר' גד נתן - שמאי מכריע.