בס"ד

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך: 27.05.2026
מספר בקשה: 337-2026
מספרנו: 7442

לכבוד

תצפית התחדשות עירונית
ע"י גב' דוברת אולפינר, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב רמת גן
ע"י מר גדי דגני, שמאי מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש 6145, חלקה 748; רח' הצנחנים 6, רמת גן ;

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 337-2026 מיום 16.02.26 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1 הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה;

אישור תוכניות ; רג/340, רג/340/ג

אישור הקלות

1.3 אופן המימוש;

מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים ;

גורם משביח	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תוכנית רג/340	11.01.1980	₪ 4.58	₪ 0
תוכנית רג/340/ג	29.08.1980	₪ 84.18	₪ 3.46
אישור הקלות	09.06.2024	₪ 268,554	₪ 37,880

2. <u>מועד הדיון</u> ;

19 במאי, דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס</u> ;

21 באפריל 2026 הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועדים הקובעים להערכה</u> ;

תוכנית רג/340	11.01.1980	(15 יום ממועד תחילת התוכנית)
תוכנית רג/340/ג	29.08.1980	(15 יום ממועד תחילת התוכנית)
אישור הקלות	09.06.2024	(מועד אישור הבקשה להיתר)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u> ;

הנכס הנדון, פרויקט הריסה ובניה מחדש מכוח תמ״א 38

גוש	;	6145
חלקה	;	748
שטח חלקה רשום	;	505 מ״ר
מהות הנכס	;	פרויקט הריסה ובניה מחדש מכוח תמ״א 38
מיקום	;	רח׳ הצנחנים 6, רמת גן
זכויות מוערכות	;	בעלות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת שמאי המשיבה מר גדני דגני

שומה נגדית של השמאית הגב׳ דוברת אולפינר

תגובת שמאי המשיבה

העתק דרישת תשלום היטל השבחה

העתק נסחרר רישום מקרקעין עדכני לתאריך 09.02.2026

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u> ;

הסביבה

נשוא הדיון ממוקם מעברו הדרומי של רחוב הצנחנים בעיר רמת גן.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה וותיקה ומחודשת לצד בתי מגורים צמודי קרקע ומוסדות ציבור

רחוב צנחנים אופקי ונמשך מרחוב הרא״ה ממזרח לרחוב עוזיאל ממערב

בסביבה תשתיות עירוניות ופיתוח סביבתי מלא.

החלקה

שטח רשום 505 מ״ר, צורת החלקה אי רגולרית

בתחום החלקה קיים בניין מגורים דו קומתי ותיק. סובב את המבנה מבנים בני 6-8 קומות (כולל קומת גג וקרקע).

מבוקשת הריסת המבנה והקמת בניין מגורים חדש.

מפת תרשים החלקה מהאתר הגיאוגרפי הלאומי



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

8. <u>רקע תכנוני</u> ;

על החלקה שבנדון חלות בין היתר, תוכניות בנין עיר הבאות[1]:

מצב קודם ;

רג/222, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1199 מתאיך 22.08.1965

החלקה הנדונה מסווגת בייעוד ״מגורים ב׳׳׳

עיקרי הוראות הבניה;

בנייני מגורים בני 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת

גובה קומת מגורים משטח רצפה ועד לתקרה 2.7 מ׳

בשטח קומת העמודים לא יבנה כל מבנה פרט לחדר מדרגות בנסיגה כמפורט, גובה קומת העמודים עד לתקרתה יהיה 2.3 מ׳

אחוזי הבניה 25% בכל קומה שטח חדר מדרגות בקומה מפולשת לא יכלל באחוזי הבניה

מצב חדש ;

רג/340, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מתאריך 27.12.1979

התוכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד ״מגורים ב׳׳׳, עיקרי הוראות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינ׳	500 מ״ר	
	<u>מבנה עם קומת עמודים</u>	<u>מבנה עם קומה א׳ חלקית</u>
מס׳ יח״ד למגרש מינ׳	6 יח״ד	5 יח״ד
מס׳ קומות:	3 + קומת עמודים	2 וקומת עמודים / 3 קומות
אחוזי בניה לקומה	25% לקומה	קומה א׳ חלקית: 13.5%
		קומה עליונה: 27%
מרפסות:	8% לקומה.	

[1] התכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

קווי בניין : במגרש שרוחבו עד 18 מ׳ קווי בניין לצד יהיו 3 מ׳

במגרש שרוחבו 18-20 מ׳ קווי בניין לצד 3-4 מ׳ בהתאמה

במגרש שרוחבו מעל 20 מ׳ קווי בנין לצד יהיו 4 מ קו בניין אחורי 5 מ ׳

רשימת תכליות : בתים חד משפחתיים ; בתים דו משפחתיים, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית, מלאכות בית, מוסך או סככה למכוניות פרטיות ונספחים. שטח הנספחים אינו נכלל באחוזי הבניה. גובה נספח 4.2 מ׳, כולל עובי תקרה. נספח אחד לכל דירה בנוסף למוסכים. מבנה עזר בתחום יחידת דיור ייכלל בחישוב אחוזי הבניה. שטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית, תיכלל מחצית שטחו בחישוב אחוזי הבניה.

אחוזי בניה - שטח הנספחים אינו נכלל באחוזי הבניה. שטח המרפסות הפתוחות ו/או מקורות אינו נכלל באחוזי הבניה אלא בשיעור העולה על המפורט בטור 7 בלוח חלוקה לאזורים. באזורי מגורים ב׳ ובאזור מגורים ג׳ בבניינים בני 3 קומות מעל לקומת עמודים או 4 קומות מעל לקומת עמודים בהתאם לסעיף 122(ב) להלן תהיה רשאית הוועדה להתיר תוספת בניה של עד 1% בכל קומה על חשבון שטחי המרפסות באותה הקומה.

רג/340/ג, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מתאריך 14.08.1980

בין מטרות התוכנית, קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות; סגירת מרפסות ; קביעת יציאות על גגות הבתים ; קביעת מרתפים ושימושם.

זכויות בניה לשטח מגרש מינימלי 500 מ״ר :

חלופת בינוי	קומה א׳ מפולשת	קומה א׳ חלקית
מס׳ יח״ד למגרש מינ׳	6	5
אחוזי בניה בקומה א׳	35%	20%
אחוזי בניה בקומה ב׳	35%	35%
אחוזי בניה בקומה ג׳	35%	בעורף בלבד
מספר קומות	3	3
שטח מגרש מינ׳	500 מ״ר	

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

	מבנה עם קומת עמודים	מבנה עם קומה א׳ חלקית
מס׳ יח״ד למגרש מינ׳	6 יח״ד	5 יח״ד
מס׳ קומות:	3 + קומת עמודים	2 וקומת עמודים / 3 קומות
אחוזי בניה לקומה	35% לקומה	קומה א׳ חלקית: 20%
		קומה עליונה: 35%

אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה במגרש, תותר באישור מיוחד של הוועדה המקומית הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ׳ וזאת מעל קומת הכניסה.

שטחים אשר לא נכללים בשטח הבניה המותר:

- עליות וחדרי יציאה לגג
- שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל .
- מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ״ר
- תותר הקמת עליית גג/חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה

באזורי מגורים ב׳ ו-ג׳, בבניינים קיימים בני שתי קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשיפור המגורים, לשטח רצפות כולל של עד 40%, בתנאי הגשת תוכנית בינוי אחידה להרחבה לכל הבניין וללא יציאה מקווי הבניין.

תוכנית רג/340/ג/1, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מתאריך 29.03.1985

התוכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ״ר לכל דירה עליונה, בכפוף, בין היתר, לתנאים הבאים:

סה״כ שטח מבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

לא יותרו חדרי יציאה לגג בבתים צמודי קרקע, באזורי א׳, א1 ואזור א׳ מיוחדים וכן לא מעל גג של קומה חלקית (כקבוע בתוכנית מתאר רג/ 340/ג).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ׳ מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

שטח רכוש משותף לא יקטן מ - 25% משטח הגג כולו.

תוכנית רג/340/ג/3, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 מתאריך 08.10.1992

באזור מגורים ״צפיפות נמוכה״ (לרבות, אזור מגורים א1) ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי היקף הבית למטרת חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות ומחסנים לדיירים. לא יורשו מגורים במרתף. גובה מרתפי חניה לא יעלה על 2.2 מ׳ מדוד מרצפת המרתף ועד לתחתית התקרה.

בשאר אזורי המגורים ניתן להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ועוד ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף, יתרת השטח ניתן להקצות למחסנים לדיירי הבית לפי 6 מ״ר ליח״ד.

תכנית רג/מק/340/ג/6, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4413 מתאריך 28.05.1996

התוכנית מבטלת את סעיף 122ב׳ בתוכנית רג/340/ג׳ לעניין מס׳ קומות.

התוכנית מבטלת את הוראת התוכנית לעניין צפיפות 8 יח״ד למגרש מינימלי 600 מ״ר וקובעת צפיפות 9 יח״ד בכל המגרשים באזור מגורים ג׳.

גודל מגרש מינימלי באזורי מגורים ב׳ וג׳ יהיה 450 מ״ר

תוכנית רג/340/ג/9, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מתאריך 21.10.1996

בין מטרות התוכנית, שינוי צפיפות באזורי מגורים ב׳ וג׳

באזורי מגורים ב׳ וג׳ כאשר קיים בבניין להריסה, ניתן יהיה לקבל על כל יח״ד המיועדת להריסה 2 יח״ד נוספות, בהתאם לזכויות המותרות עפ״י התכנית הראשית - תכנית מתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו. הוועדה המקומית רשאית להשלים מספר יח״ד בקומה עליונה להשלמה אחידה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תוכנית רג/340/ג/10, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4486 מתאריך 30.01.1997

תותר הקמת מעלית בבניין קים בחריגה מקו בניין בתנאים.

תוכנית רג/340/ג/11, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4972 מתאריך 04.02.2001

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

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 על75% 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 הדרך הינה 12 מ' ויותר ולאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתוכנית המתאר רג/ 340/ג על כל תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו. קווי הבניין הצדדים יהיו מינימום 5.3 מ'. הגדלת גובה הבניין תחייב קו בניין צדדי ב- 5.0 מ' נוספים מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתכנית המתאר ולא יותר מ - 4 מ'.

מתן אפשרות להעביר זכויות בניה מקומה לקומה, בבניינים קיימים.

תכנית רג/מק/340/ג/17, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5293 מיום 29.04.2004

התוכנית קובעת כי יש להתיר 10%-30% משטח המגרש מגונן או מצופה בחומר מחלחל.

תכנית רג/340/ג/1/11 , פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5402 מיום 31.5.2005.

התוכנית מתקנת את הוראות סעיף 9.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.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תכנית רג/מק/340/ג/19, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5462 מתאריך 27.11.2005

התוכנית מאפשרת תוספת שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (1992) בנוסף לשטחי הבניה העיקריים וההקלות המותרות ומבטלת את החובה לחשב שטח מדרגות 48 מ״ר כשטח עיקרי.

תוכנית רג/340/ג/21, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מתאריך 12.01.2006

בהתאם להוראות התכנית השטח העיקרי של חדרי היציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ״ר או 50% משטח העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ -5 מ״ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח ממ״ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן מבניהם. למרות האמור לעיל, תותר בנית חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר לכל דירה עליונה, אף אם שטח זה עולה על 50% משטח העיקרי של הדירה.

שטח כולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ 25% משטח הגג כולו. הגובה הפנימי של חדרי היציאה לגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.

באזורי מגורים בהם ניתן היה לבנות עפ״י הוראות התכנית הראשית בגג שטוח חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר (אזורי מגורים א׳, א-מיוחד ו- א- 1 מיוחד) השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר או 30% משטח הגג לחדר על פי הקטן מבניהם.

לחילופין, בבניה בחלל גג משופע, חישוב שטח ניצול חלל הגג המשופע ייעשה עפ״י תקנות התכנון והבנייה, בכל דירה אשר מעל תקרתה גג משופע תותר יציאה לחלל הגג המשופע, בתנאי כי המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה (חלל הגג המשופע) ועד למפלס רום הגג (כהגדרתו) לא יעלה על 6.5 מ׳. וניתן להקים מרפסת פתוחה עד 20% משטח הגג.

תוכנית רג/340/ג/15, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495 מתאריך 16.02.2006

התוכנית מתירה תוספת מחסן בשטח מרבי של 6 מ״ר נטו לכל יח״ד אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ״ל ייחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר כולל ההקלות המותרות ערב אישורה של תכנית זו.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

רג/340/ג/21/א׳, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5561 מתאריך 30.07.2006

התוכנית מאפשרת בבניה רוויה, העברת שטחי בניה עיקריים מותרים בין הקומות בבניין לרבות שטח חדרי יציאה לגג, קומת כניסה ודירת מדרון ללא שינוי בקווי הבניין ומספר הקומות. לא יותר ניוד שטח בניה עיקרי לצורך הרחבת חדרי יציאה לגג מעבר למותר בתוכנית רג/340/ג/21. שטח דירה על הגג והשטח המבונה על הגג יהיה בהתאם להוראות תוכנית רג/מק/340/ג/11.

תכנית רג/340/ג/1/3, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5629 מיום 15.2.2007.

התוכנית מתירה הקמת קומת מרתף ב״קו אפס״ לצרכי חניה (עד 85% משטח המגרש). ללא צורך באישור בעלי זכויות בחלקות גובלות.

תוכנית רג/340/ג/2/3, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מתאריך 05.08.2008

התוכנית קובעת בכל אזורי המגורים למעט אזורי צמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש בתוכנית מפורטת גובה, גובה קומת מרתף עליונה נטו לא יעלה על 4 מ׳ וגובה כל קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3.5 מ׳

באזורי המגורים צמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש בתכנית מפורטת גובה קומת המרתף, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 3.5 מ׳.

תוכנית רג/מק/340/ג/33, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5931 מתאריך 16.03.2009

בהתאם להוראות התכנית, בכל אזורי המגורים 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.

רג/מק/340/ג/38, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6101 מתאריך 24.06.2010

התוכנית מגדילה את מספר יח״ד באזור מגורים ג׳ מ- 9 יח״ד למגרש בשטח 500 מ״ר, ל- 9 יח״ד למגרש בשטח 450 מ״ר, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

רג/מק/340/ג/30, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6140 מתאריך 07.10.2010

תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ״א 38.

עיקרי הוראות התוכנית;

תוספת קומות, תותר תוספת קומה על מספר קומות מותר בתוכנית בתוקף במגרש הקיים, בנוסף לזכויות מכוח תמ״א 38 על תיקוניה

תוספת זכויות, תותר תוספת שטח בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבניין אשר יכולה לשמש הן לבניית יח״ד חדשות והן להרחבת יח״ד קיימות בבניין והן כשילוב ביניהם. במקרה של הריסה ובניה מחדש מכוח תיקון 2 לתמ״א 38, ניתן יהיה לנצל זכויות תקפות בכוח תוכניות 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 ורג/מק/340/ג/21/א׳ גגות. במקרה של תוספת קומות על בניין קיים לא ניתן יהיה לנצל את הזכויות מכוח תוכניות רג/מק/340/ג/11 ורג/מק/340/ג/1/11. בנוסף תכלול תוספת הזכויות לדירות חדשות וקיימות מרחב מוגן או שיפור אמצעי מיגון.

תוספת יח״ד בקומה העליונה חדשה, מספק יח״ד לתוספת בבניין ייקבע כשטח הקומה חדשה ע״פ תוכנית זו חלקי גודל דירה ממוצע בניין. תותר חריגה בהיקף של יח״ד אחת בכל קומה משתי הקומות הנוספות בכפוף לאישור מהנדס העיר.

סגירת קומה מפולשת, תותר סגירת קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה יעמוד בתקנות התכנון והבניה, תותר תוספת יח״ד בקומת הכניסה בתנאי הקצאה למבואה לשימוש על הדיירים בשטח ובמתווה שיהיו לשביעות מהנדס העיר. מס׳ יח״ד לתוספת יהיה בהיקף השטח המותר בקומה לאחר הקצאת שטח למבואה חלקי גודל דירה ממוצע בבניין. תותר סגירת קומה מפולשת שגובהה אינו נמוך מ 2.2 מ׳ לצורך שימוש כמחסנים עבור דירות קיימות/חדשות.

זכויות בניה ע״פ תוכנית זו מותנות בחיזוק מבנים אליהן הן מתווספות כנגד רעידות אדמה ואינן ניתנות להעברה או ניצול למטרה אחרת.

קווי בניין, תותר חריגה מקווי הבניין עד 2 מ׳ לצד ו- 3 מ׳ לאחור, לא תותר חריגה מקוו בניין קדמי. תותר חריגה נוספת בתנאים.

רג/מק/340/ג/21/ב, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6515 מתאריך 17.12.2012

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עיקרי הוראות התוכנית:

התוכנית מחילה את הוראות תוכנית רג/מק/340/ג/21/א על דירות מדרון לרבות מס׳ יח״ד בין הקומות השונות בבניין. בכל רחבי העיר רמת גן.

רג/340/ג/1/30, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7209 מתאריך 21.02.2016

התוכנית מבטלת את תוכנית רג/מק/340/ג/30.

ביטול התוכנית ייכנס לתוקף עם פרסומה לאישור של תוכנית רג/מק/340/ג/53.

תמ״א 38, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.05.

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.

עפ״י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

על בניינים ששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ״ר (עיקרי ושירות) - לא יחולו הוראות סעיף 11 (תוספות בניה).

הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ״י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ״י חוק.
- הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ״י דין.

תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.

עפ״י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקווי הבניין עפ״י התכנית

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ״י חוק.

ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

עפ״י סעיף 13.3 ,במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ״י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 1.11 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

עפ״י סעיף 13.4,במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ״י האמור בסעיף 2.11 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

תמ״א 1/38/א, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. מספר 5704 מיום 16.8.07 :

(שינוי מס׳ 1 לתמ״א 38)

עפ״י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ״י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3 ,13.4 בתמ״א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים :

״במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ״י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו״.

וכן :

״במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ״י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו״.

תמ״א 2/38, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. מספר 6069 מיום 10.3.10 :

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שינוי לתמ״א 38 ולתמ״א 38/1/א.

התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.

בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות דיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:

א. קווי הבניין של המבנה המורחב יהיו עפ״י אלו שנקבעו להרחבת דיור.

ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ״י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע״י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ״י סעיפים 11-14 בתמ״א אם התקיימו התנאים הבאים:

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

ב. קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי תכניות מפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

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

ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

תמ״א 3/38, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. מספר 6430 מיום 11.6.12.

התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן ;

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה

ג. הקמת קומה חלקית על הגג

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור בבניין (הקמת אגף נוסף).

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה

כל אלה בתנאים הבאים:

סגירת ומילוי קומה מפולשת

גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ״י תקנות תכנון ובניה

שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הגיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור מיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי״א 1951.

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

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>:

הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ״י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

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.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור מיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי״א 1951.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי״א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ״א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ״י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ׳ לחזית ולצד ו-3 מ׳ לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

- מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הועדה המקומית ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי״א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>:

חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.

ניתן היתר מכח התכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ״א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ״א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוקו).

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות 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 סעיפי תכנית התמ״א

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

ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש

תמ״א 3/38/א, פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 בילקוט פרסומים מספר 7400. בין מטרות התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש. על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11. השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו ,יחושב על פי 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, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת .

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות .

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר .

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור .
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור לעיל, 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 .

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

- קומה טיפוסית מורחבת- שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ״ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה .
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ״ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח״ד שתבנה .
- במידה ובניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת .
- תוספת שטחי בניה בתת״ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, ש״ש טכניים, ושטחים למחסנים, עד 6 מ״ר לכל יח״ד שתיבנה
- והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש .
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש .
- סעיף 21 להוראות התמ״א קובע כי ״ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימות לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחי, המוצגים בנספח מס׳ 1 והונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת״.
- סעיף 23 להוראות התמ״א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: ״מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה. עפ״י סעיף 23 א׳: ״אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14, עפ״י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה. עפ״י סעיף 23 ב׳: ״קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ״א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ״א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ״א עפ״י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור״.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בהחלטות המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 05.04.2022, הוארכו הוראות התמ״א עד ליום 01.10.2023, למעט במקרים שלהלן לגביהם תחול התמ״א עד ליום 18.05.2026:

הוועדה המקומית קבלה החלטה עד ליום 01.05.2023, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ״א ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה הנוספת עד ליום 18.05.2026.

הוועדה המקומית הכינה תוכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית (עפ״י ס׳ 64(ב) לחוק התכנון והבניה או תוכנית מתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי של מרחב התכנון או של הישוב או של שכונה שלמה, או תוכנית מפורטת לפי ס׳ 23 לתמ״א החלה על כל מרחב התכנון או על חלקו כאמור והתוכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך עד ליום 01.05.2023 (הוראות התמ״א יחולו רק בתחום שטח התוכנית שהוגשה).

הוועדה המקומית תמסור למנהל התכנון הודעה, על החלטתה ועל הגשת תוכנית כאמור. מנהל התכנון מצדו יעביר את המידע לידיעת המועצה הארצית לתכנון ובניה, ויפרסם באתר האינטרנט שלו, את מתחמי התכנון שבהם ימשיכו לחול הוראות התמ״א בתקופה הנוספת.

בהוראות מעבר נקבע כי על בקשה להיתר יחולו הוראות התמ״א, כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד״ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

9. <u>רישוי</u> ;

בהתאם למידע שהוצג בשומות הצדדים ובגינו לא קיימת מחלוקת ;

היתר 3038, תאריך 11.08.1978 ;

תוספת לבניין בן קומה אחת דירה בקומה א׳

היתר 8030, תאריך 06.03.1991 ;

תוספת לבניין בן קומה אחת דירה בקומה א׳

<u>בקשה להיתר בניה 202300197, אושרה בישיבה 2024008 מתאריך 09.06.2024</u>

מהות הבקשה ; הריסת בניין קיים בן 2 קומות הכולל 4 יח״ד ובניה מחדש של בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ו- 3.5 קומות מרתף חניה מכוח תמ״א 38, הבקשה כוללת 16 דירות ו-17 מקומות חניה, מהם חנית נכה

טבלת שטחי בניה ;

			למטרות עיקריות					למטרות שירות													סה"כ שטח בניה		אחר			שטח תכסית		ממ"ד
			מוצע		סה"כ			מוצע										סה"כ					מוצע					
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	מרפסת	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	שטח מרוצף	מצללה	הורדה	תכסית	אחוז משטח המגרש[%]	ממ"ד סה"כ
-11.07	כן	קומה -3									19.31		27.12					46.43	46.43	9.19	46.43	9.19				46.43	9.19	
-8.02	כן	קומה -2								5.18	35.99					419.13	19.12	479.42	479.42	94.93	479.42	94.93			7.45	486.87	96.41	
-4.98	כן	קומה -1									36.86					419.16	19.12	475.14	475.14	94.09	475.14	94.09			11.73	486.87	96.41	
+0.00	לא	קומת קרקע	84.02	0.15	84.17	84.17	16.67	9.00	3.02		63.88	70.74	4.79	35.14				186.57	186.57	36.94	270.74	53.61			6.70	277.47	54.95	12.02
+4.00	לא	קומה 1	198.13	9.39	207.52	207.52	41.09	9.00	6.07		22.38		1.96		22.65			62.06	62.06	12.29	269.58	53.38			4.79	274.37	54.33	15.07
+7.30	לא	קומה 2	198.13	9.39	207.52	207.52	41.09	9.00	6.07		22.38		1.96		22.65			62.06	62.06	12.29	269.58	53.38			4.79	274.37	54.33	15.07
+10.60	לא	קומה 3	198.13	9.39	207.52	207.52	41.09	9.00	6.07		22.38		1.96		22.65			62.06	62.06	12.29	269.58	53.38			4.79	274.37	54.33	15.07
+13.90	לא	קומה 4	198.13	9.39	207.52	207.52	41.09	9.00	6.07		22.38		1.96		22.63			62.04	62.04	12.29	269.56	53.38			4.79	274.36	54.33	15.07
+17.20	לא	קומה 5	198.13	9.39	207.52	207.52	41.09	9.00	6.07		22.38		1.96		22.65			62.06	62.06	12.29	269.58	53.38			4.79	274.37	54.33	15.07
+20.50	לא	קומה 6	138.78	0.23	139.01	139.01	27.53	9.00	3.05		21.97		2.21					36.23	36.23	7.17	175.24	34.70	73.59		4.79	253.62	50.22	12.05
+23.95	לא	קומת יציאה לגג									23.73		2.27					26.00	26.00	5.15	26.00	5.15		26.17	41.94	94.12	18.64	
		מעל הקרקע	1213.45	47.33	1260.78	1260.78	249.65	63.00	36.42		221.48	70.74	19.07	35.14	113.23			559.08	559.08	110.71	1819.86	360.36	73.59	26.17	77.36	1997.05	395.46	99.42
		מתחת הקרקע								5.18	92.16		27.12			838.29	38.24	1000.99	1000.99	198.21	1000.99	198.21			19.18	1020.17	202.01	
		סה"כ המבנה	1213.45	47.33	1260.78	1260.78	249.65	63.00	36.42	5.18	313.64	70.74	46.19	35.14	113.23	838.29	38.24	1560.07	1560.07	308.92	2820.85	558.57	73.59	26.17	96.56	3017.22	597.47	99.42

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	1213.45	47.33	1260.78	1260.78	249.65	63.00	36.42		221.48	70.74	19.07	35.14	113.23			559.08	559.08	110.71	1819.86	360.36	73.59	26.17	77.36	1997.05	395.46	99.42
		מתחת הקרקע								5.18	92.16		27.12			838.29	38.24	1000.99	1000.99	198.21	1000.99	198.21			19.18	1020.17	202.01	
		סה"כ המבנה	1213.45	47.33	1260.78	1260.78	249.65	63.00	36.42	5.18	313.64	70.74	46.19	35.14	113.23	838.29	38.24	1560.07	1560.07	308.92	2820.85	558.57	73.59	26.17	96.56	3017.22	597.47	99.42

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳ : 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

10. <u>רקע משפטי</u>[2] ;

נסח רישום;

הוצג בפני צילום נסח רישום מקרקעין עדכני לתאריך 09.02.2026, ביחס לחלקה 748 בגוש 6145 בשטח רשום 505 מ״ר, ממנו מתבררים הפרטים הבאים ;

בעלויות ; קרן קיימת לישראל

חכירות ; נרשמו חכירות שונות כמפורט להלן ;

תאריך	שם החוכר	בתנאי שטר מקורי	שטרי תיקון
31.03.2011 06.01.2013	דובדבני דינה	4468/1948/0	13299/2011
30.01.2012	דובדבני צבי אברהם דובדבני דינה	5008/1984/0	46424/2005
04.08.2002	נתן זיווה	35624/1999/3	
22.02.2007	תורג׳מן שרון תורג׳מן יואב	35624/1999/4	7068/2007

הערות ; 19.05.2021, הערות אזהרה תמ״א 38 לטובת תצפית התחדשות עירונית בע״מ על החכירות של דובדבני דינה, נתן זיווה ודובדבני צבי אברהם.

[2] האמור בהחלטה זו אינו מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניינית ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

11.1 שמאי המשיבה - הוועדה המקומית

שמאי המשיבה מעריך את ההשבחה בנכס, כמפורט להלן:

שטח במצב קודם;

שטח בנוי בהיתר	431.59 מ"ר

<u>תוכנית רג/340</u>;

505 מ"ר * 25% * 3 קומות	378.75 מ"ר
505 מ"ר * 8% * 3 קומות * 0.5 מקדם מרפסת	60.6 מר"א
סך הכל	439.35 מר"א
תוספת זכויות בתוכנית	8.33 מר"א

<u>תוכנית רג/340/ג</u>;

505 מ"ר * 35% * 3 קומות	530.25 מר"א
תוספת זכויות בתוכנית	90.9 מר"א

<u>תוכנית רג/340/1</u>;

על פי סעיף 19 (ב)(10)(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לא יחויבו בהיטל השבחה שטחים מכוח תכנית המאפשרת בנית חדר מגורים על גג המבנה הצמוד לדירה שתתווסף בבניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, בעת בניה מכוח התמ"א.

<u>תוכנית רג/מק/340/ג/11</u>;

505 מ"ר * 11% תוספת זכויות	55.55 מר"א

<u>תוכנית רג/340/ג/21</u>;

על פי סעיף 19 (ב)(10)(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לא יחויבו בהיטל השבחה שטחים מכוח תכנית המאפשרת בנית חדר מגורים על גג המבנה הצמוד לדירה שתתווסף בבניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, בעת בניה מכוח התמ"א

<u>תוכנית רג/340/ג/15</u>;

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

זכויות מוקנות לפי מס׳ יח״ד במועד הקובע

6 מ״ר * 7 יח׳	42 מ״ר

<u>תוכנית רג/מק/340/ג/19</u>

ביטול חובת הכללת שטח של 12 מ״ר לקומה משטח חדר מדרגות

12 מ״ר * 3 קומות	36 מ״ר

<u>שטחים מכוח תמ״א 38 על תיקוניה</u> ;

שטח קומה מורחבת	277.72 מ״ר

<u>תוספת זכויות</u> ;

תוספת 2 קומות	555.44 מ״ר
תוספת שטח בגג	80 מ״ר
הרחבת דירות קיימות (4 יח׳)	52 מ״ר
סך שטח	687.44 מ״ר

<u>שטח לחיוב</u> ;

שטח מבוקש לבניה	1,215.78 מ״ר
שטח במצב קודם לפי היתר	431.59 מ״ר (-)
שטח פטור מכוח תמ״א 38	687.44 (-)
סך שטח חייב בהיטל השבחה	96.75 מ״ר

<u>שטח זה מוקנה מכוח תוכניות לפי הרצף התכנוני כמפורט להלן</u> ;

רג/340	8.33 מר״א	מימוש מלא
רג/340/ג	88.42 מר״א	מימוש חלקי

<u>נתוני השוואה</u> ;

שמאי המשיבה מפנה לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות ובביטאון ״מקרקעין וערכם״ המהווים את בסיס קביעת השווי, כמפורט להלן ;

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שומות מכריעות ;

שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי המכריע מר שלומי יפה ברחוב חבצלת 8 ברמת גן , חלקה 455 בגוש 6145

שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאית המכריעה גב׳ דורית פריאל ברחוב עלומים 24 ברמת גן, חלקה 540בגוש 6144

שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי המכריע מר אמנון נזרי ברחוב בר כוכבא 36 ברמת גן , חלקה 325בגוש 6145

מקרקעין וערכם ;

על פי חוברת ״מקרקעין וערכם״ מחודש מרץ 1980 מחיר קרקע לחדר בבניה רוויה ברמת גן נע בין 120,000 ל״י ל 250,000 ל״י

על פי חוברת ״מקרקעין וערכם״ מחודש דצמבר 1980 מחיר קרקע לחדר בבניה רוויה ברמת גן נע בין 25,000 שקל ל 50,000 שקל.

על בסיס האמור נאמדו ערכי השווי הבאים ;

נכון למועד רג/340, 11.01.1980, שווי מ״ר מבונה 180 $ (0.0036 ₪ שע״ח)

נכון למועד רג/340/ג, 29.08.1980, שווי מ״ר מבונה 200 $ (0.0056 ₪ שע״ח)

<u>הקלות, מועד קובע 09.06.2024</u> ;

מכר דירות מגורים בסביבה הקרובה ;

תאריך	גוש	חלקה	שטח דירה במ"ר	תמורה בש"ח	שווי מ"ר בנוי
01/06/2023	6145	858	69	₪ 2,420,000	₪ 35,072
23/04/2023			69	₪ 2,340,000	₪ 33,913
27/04/2023			69	₪ 2,360,000	₪ 34,203
13/07/2022	6158	1717	131	₪ 4,350,000	₪ 33,206
25/04/2022			131	₪ 4,150,000	₪ 31,679
16/02/2022	6159	736	77	₪ 2,530,000	₪ 32,857
14/03/2022	6158	1720	131	₪ 4,160,000	₪ 31,756
06/04/2022			76	₪ 2,310,000	₪ 30,395

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

על פי נתונים אלו, תוך ביצוע התאמת מועד, הובא בחשבון שווי קרקע למ״ר מבונה בסך 14,500 ₪

שווי קרקע למקום חניה במרתף חניה ;

בקביעת שווי קרקע למקום חניה רגיל במרתף ומקום חניה במתקן חניה במרתף מתבסס השמאי על השומות המכריעות שלהלן ;

שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט ברחוב בועז 11 ברמת גן, חלקה 208 בגוש 6128

שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאית המכריעה גב׳ דנה שיחור ברחוב אסף 29 ברמת גן, חלקה 62בגוש 6206

שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאית המכריעה גב׳ דנה שיחור ברחוב החיצון 3 ברמת גן , חלקה 396בגוש 6128

שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאית המכריעה גב׳ אוולין דודזון שמאמה בסמטת הבאר 5 ברמת גן, חלקה 214 בגוש 6127

<u>תחשיבים</u> ;

<u>תוכנית רג/340, מועד קובע 11.01.1980</u> ;

שטח לחיוב	8.33 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	180 $ (שע״ח 0.0036 ₪)
מקדם עלויות התאמה	0.85
השבחה	4.58 ₪

<u>תוכנית רג/340/ג׳, מועד קובע 29.08.1980</u> ;

שטח לחיוב	88.42 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	200 $ (שע״ח 0.0056 ₪)
מקדם עלויות התאמה	0.85
השבחה	84.18 ₪

<u>הקלות</u> ;

תוספת קומת מרתף ;

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מספר מקומות חניה רגילים במרתף נוסף	6
שווי קרקע למקום חניה רגילה במרתף	₪ 25,000
השבחה	₪ 150,000
הגבהת קומת קרקע;	
שטח לחיוב בקומת קרקע	96.19 מ״ר
מקדם השבחה (גובה מבוקש 3.55 מ׳)	0.085
שווי מ״ר מבונה	₪ 14,000
השבחה	₪ 118,554
סך השבחה בגין הקלות	₪ 268,554

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.2 שמאית המבקש

עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה- ההשבחה הינה עליית שווים של מקרקעין, עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג

פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים שניתן ע"י בית המשפט העליון בתאריך 22.10.2006 נקבע כי, שיטת החישוב הראויה .. לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הינה שיטת "המדרגות"

לצורך חישוב ההשבחה במקרה בו במסגרת הבינוי המאושר מנוצלות זכויות בניה הן מכח התכנון הקיים והן מכח תמ"א 38 על תיקוניה, יש "לצבוע" קודם את זכויות הבניה הנובעות מכח תמ"א 38 ולאחר מכן את זכויות שנוצלו מכח תכניות מאושרות. לעניין זה נכתב בפס"ד עת"מ (ת"א) 46076 12-16 -הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' וועדת הערר המחוזית-מחוז תל- אביב, ("עניין אקו סיטי"), כדלקמן : "הדרך הנכונה והצודקת הינה לראות את הזכויות שאושרו ככאלה שקודם כל מרוקנות את הזכויות המוקנות מכוח התכניות התקפות ורק אחר כך עושים שימוש בזכויות מכוח תמ"א 38 אך לעניין צביעת הזכויות יש לראות את הזכויות שהותרו, קודם כל כזכויות מכוח תמ"א 38 עד להיקף שניתן לאשר מכוח תמ"א 38"

בפס"ד עמ"נ 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, בו נכתב כך ; הלכת אקו סיטי לעיל עוסקת אך ורק במצב הראשון, במסגרתו ניתן לנצל במסגרת הבינוי המאושר זכויות הן מכוח התכנון הקיים והן מכוח תמ"א 38 ובמצב זה, קובעת הלכת אקו סיטי , כי לצורך הפטור יש לראות את הזכויות שנוצלו קודם כל כזכויות מכוח תמ"א 38 עליהם חל הפטור"

לאור האמור לעיל ההשבחה נבחנה על ידי השמאית למועדים הקובעים :

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תכנית	מועד קובע	מהות ההשבחה
רג/340	11.1.1980	ראה סעיף 9
רג/340/ג	29.8.1980	ראה סעיף 10
רג/340/ג/1	13.4.1985	בהתאם להחלטת הועדה, במסגרת הבקשה להיתר לא נוצלו זכויות בניה מכח תכניות אלה. אי לכך, בשומת הועדה לא חושבה השבחה עקב אישור התוכניות הללו.
רג/340/ג/3	23.10.1992	
רג/מק/340/ג/6	12.6.1996	
רג/מק/340/ג/9	8.11.1996	
רג/מק/340/ג/10	14.2.1997	
רג/מק/340/ג/11	19.2.2001	
רג/מק/340/ג/1/11	15.6.2005	
רג/מק/340/ג/19	12.12.2005	
רג/340/ג/21	27.1.2006	
רג/340/ג/15	3.3.2006	
רג/מק/340/ג/א/21	14.8.2006	
רג/340/ג/1/3	2.3.2007	
רג/מק/340/ג/2/3	20.8.2008	
רג/מק/340/ג/33	31.3.2009	
רג/מק/340/ג/38	9.7.2010	
רג/מק/340/ג/ב/21	1.1.2013	
הקלות	9.6.2024	ראה סעיף 11

ניתוח שטחי הבניה המבוקשים במסגרת הבקשה להיתר ;

ראשית נבחן מהו מקור זכויות הבניה המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר בחלוקה לפי זכויות מכח תמ״א 38 שטח בנוי בבניין הקיים ותכניות בניין עיר בתוקף .

שטח הבניין הקיים ;

השטח הבנוי בהיתר, עפ״י שומת המשיבה הינו כ- 432 מ״ר

זכויות בנייה פטורות מכח תמ״א 38 כמפורט בהחלטת הועדה ;

תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות`

לפי הבנוי בפועל, בכל קומה קיימות 2 יח״ד.

עפ״י פרוטוקול החלטת הוועדהב שטח קומה טיפוסית 251.72 מ״ר

בתוספת של 13 מ״ר ליח״ד, שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו 277.72 מ״ר

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שטח קומה טיפוסית עפ"י החלטת וועדה	251.7
מס' יח"ד בקומה	2
סה"כ שטח תוספת לקומה במ"ר	26.0
סה"כ שטח קומה טיפוסית נטו מורחבת במ"ר	277.7
סה"כ שטח 2.5 קומות מורחבות במ"ר	**694.3**

חישוב הרחבת יח"ד הקיימות עפ"י תוספת 13 מ"ר ליח"ד :

מס' יח"ד עפ"י המצב הקיים	4
שטח תוספת ליח"ד במ"ר	13
סה"כ תוספת שטח ליח"ד הקיימות במ"ר	**52**

סך "סל" זכויות בניה פטורות בהתאם להוראות תמ"א 38 :

סעיף	שטח במ"ר
הרחבת יח"ד הקיימות - 13 מ"ר ליח"ד	52.0
תוספת 2.5 קומות מורחבות	694.3
סה"כ "סל" זכויות בנייה עיקריות פטור	**746.3**

היקף הזכויות החייב בהיטל השבחה בגין אישור תוכניות קודמות ;

שטח בנוי עפ"י היתרי הבניה	431.6
סה"כ "סל" שטח עיקרי פטור בהתאם להוראות תמ"א 38	746.3
סה"כ זכויות בנייה עיקריות פטורות מהיטל השבחה	**1,177.9**
סה"כ "סל" זכויות בנייה עיקריות עפ"י תכנית בקשה להיתר	1,215.8
סה"כ זכויות בנייה עיקריות אשר בגינן קיימת חבות בהיטל השבחה	**37.9**

בהתחשב בהיקף השטח הבנוי בהיתר וזכויות הבניה הפטורות בהתאם לתמ"א 38 נותר שטח של 37.9 מ"ר, שאושר מכח תכניות בניין עיר מאושרות ויש לחייב עבורו בהיטל השבחה.

<u>תוכנית רג/340</u> ;

התכנית קובעת זכויות בניה להקמת מבנה בן 2 קומות מעל קומת עמודים או מבנה בן 3 קומות מעל קומה מפולשת. קומה מפולשת מוגדרת בתכנית כקומת עמודים שאין בה כל מבנה למעט חדר המדרגות, תאים לפחי אשפה ומתקני גז, בנסיגה. שטח הבניה המרבי נקבע בחלופת הבינוי במבנה בן 3 קומות מעל קומה מפולשת, לפי שטח עיקרי של 25% לקומה ב- 3 קומות וסה"כ 75%

בנוסף ניתן לבנות שטחי מרפסות בהיקף של 8% לקומה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בהתחשב בשטח החלקה - 505 מ״ר, התכנית הקנתה זכויות להקמת 379 מ״ר.

בדומה לזכויות מכח תכנית רג/222 במצב הקודם .

במסגרת היתר בניה מס׳ 8030 משנת 1991 נוצלו זכויות בניה נוספות בשטח העולה על השטח שאושר מכח תכנית רג/340

מכיוון שזכויות הבניה שחבות בהיטל לא נובעות מתכנית זו לא נוצרה השבחה עקב אישור התכנית.

<u>תוכנית רג/340/ג</u> ;

תכנית רג/340/ג קובעת זכויות בניה להקמת מבנה בן 2 קומות מעל קומת עמודים או מבנה בן 3 קומות מעל קומה מפולשת. שטח הבניה המרבי נקבע בחלופת הבינוי במבנה בן 3 קומות מעל קומה מפולשת, לפי שטח עיקרי של 35% לקומה ב- 3 קומות וסה״כ 105%

בהתחשב בשטח החלקה- 505 מ״ר, התכנית הקנתה זכויות להקמת 530 מ״ר

לחלופין קבעה התכנית, כי ניתן יהיה להרחיב בניינים קיימים בני 2 קומות עד לשטח של 40% לקומה (404 מ״ר סה״כ)

במועד הקובע 11.1.1980, על החלקה היה בנוי בניין בן 2 קומות שכלל 3 יח״ד.

מכיוון שהמבנה הקיים ללא קומת עמודים/קומה מפולשת, ניתן להרחיב את המבנה עד לשטח של 40% לקומה. לחלופין צריך להרוס את המבנה הקיים לצורך מימוש מלוא זכויות הבניה מכח התכנית .

במסגרת היתר בניה מס׳ 8030 משנת 1991 נוצלו זכויות מכח התכנית לצורך הרחבת המבנה הקיים.

להבנת שמאית המשיבה, במסגרת היתר זה נוצלו כל הזכויות שניתן היה לנצל כתוספת למבנה קיים ללא פגיעה בבנוי. ולכן, לצורך ניצול זכויות בניה נוספות יש להרוס את המבנה הקיים

לפיכך יש להביא את תוספת הזכויות בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה. הובא בחשבון אורך חיים כלכלי של 45 שנים ממועד קבלת ההיתר להוספת קומה בשנת 1978 המועד הקובע של תכנית רג/ 340ג בשנת 1980 ולפיכך הובאה בחשבון דחיה של 43 שנים .

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

זכויות הבניה המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר, בגינן קיימת חבות בהיטל השבחה, כ- 38 מ"ר. לפיכך ההשבחה עקב מימוש חלקי מתכנית רג/340/ג חושבה עבור שטח זה

נתוני השוואה ;

שמאית המבקש מפנה לערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה הקרובה ;

גו"ח	תאריך חוו"ד	כתובת	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה	שיעור היוון לדחיה עד לתום החיים הכלכליים
6159/137	21.1.2026	מל"ל 13	אוולין דודזון שמאמה	₪ 1.12	6%
6158/757	24.2.2025	ברקאי 18	בועז ברזילי	₪ 1.06	6%
6158/1368	19.1.2025	חורגין 36	בועז ברזילי	₪ 1.12	
6158/1167	29.12.2024	חצור 9	שלומי יפה	₪ 1.12	6%
6145/739	4.2.2025	החי"ל 10	ארז כהן	₪ 1.12	6%

לאור ערכי השווי שלעיל מסימה השמאית עם ערכי שווי שנקבעו על ידי המשיבה 1.12 ₪

תחשיב השבחה ;

במסגרת בקשה להיתר בוצע מימוש חלקי לזכויות מכח רג/340/ג, לכן התחשיב בוצע בשיטת "הדלתא"

תוספת הזכויות הובאה בחשבון בדחיה עד לתום החיים הכלכליים, בשיעור היוון 6%

שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
37.9	₪ 1.12	₪ 42.44
מקדם דחיה (I=6%, N=43)		0.08
השבחה		**₪ 3.46**

<u>הקלות</u> ;

<u>הקלה לתוספת קומת מרתף</u> ;

במסגרת החלטת הועדה אושרה הקלה ל "הוספת 3 קומות מרתף מעל קומת המרתף המותרת לפי תכנית" בפועל מומשה ההקלה לצורך הוספת קומה אחת מלאה וקומה חלקית בנוסף לקומה המותרת.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בתאריך 7.10.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית רג/340/ג/30 המהווה תכנית לפי סעיף 23 לתמ״א אשר קבעה את היקף הזכויות ואופן מימוש הזכויות מכח התמ״א ברמת גן

בתאריך 7.10.2010 התכנית פקעה וטרם אושרה תכנית חדשה מכח סעיף 23 לתמ״א . כל עוד תכנית רג/340/ג/30 היתה בתוקף הזכויות להקמת מרתפי חניה לא נבעו מכח תמ״א 38 ונדרשה הקלה לצורך הוספת השטח. לעניין זה מפנה השמאית להחלטת ועדת הערר בערר (ת״א) 8059 18-02 **קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן** ;

״35. נעיר כי לימים, בעקבות תיקון 3א לתמ״א 38 תוקן הפטור פעם נוספת במסגרת תיקון 115 לחוק, אשר פורסם ברשומות ביום 03.04.2017 (ס״ח 2626 עמ׳ 584), תוך שנקבע כי על אותו חלק בהשבחה שמקורו בתוספת שטחי בניה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, יחול היטל השבחה מופחת. תיקון זה אינו חל ואינו רלבנטי לענייננו ״ .

״ 36 הפטור הרלבנטי לענייננו, כנוסחו בהתאם לתיקון 96 חל על ההשבחה הנובעת מקבלת היתר בניה להרחבה של דירת מגורים שניתן מכוח תמ״א 38 או מכוחה של תכנית מפורטת אשר אושרה על פיה, וזאת בהתאם לזכויות הניתנות מכוחה של התמ״א

״ 37. ..כפי שציין פרופ׳ נמדר בספר ״היטל השבחה״, התשע״ב, בעמ׳ 319: ״הנה כי כן, על מנת לעודד את חיזוקם של מבנים מפני רעידות אדמה המחוקק מעניק פטור מלא מהיטל החל על השבחה שנגרמת מכוח אישורה של תמ״א 38 או מתכנית מפורטת שהוכנה על פיה, המוגבל רק לזכויות הניתנת לפי תמ״א 38 בלבד ״

״ 38. ההפניה במסגרת סעיף הפטור הינה להוראות התמ״א, כפי שהן עומדות בתוקפן מעת לעת. דהיינו הפטור מהיטל השבחה חל על היתר שניתן מכוח התמ״א על בסיס הוראותיה הרלבנטיות למתן ההיתר״

״ 39.על כן, נקודת המוצא בבחינת תחולת הפטור היא בבחינת השאלה האם הזכות בה מדובר נתונה מכוח תמ״א 38 שאז היא חוסה תחת כנפי הפטור – אם לאו״

״ 40. במהלך הדיון שבפנינו הובהר כי הצדדים אינם חלוקים על כך כי תיקון 3א להוראות תמ״א 38 אינו חל על הבקשה. יוער כי לעניין זה ניתנה החלטת ועדת הערר (הרכב בראשות עו״ד עיני) במסגרת ערר רג/5383/15 שמחה ומרים ברטר נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן .. במסגרת החלטה זו נקבע כי לאור הוראות סעיף

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

23א׳ לתיקון 2 לתמ״א 38 ומאחר שברמת גן אושרה תכנית רג/340/ג30 אין תחולה להוראות תיקון 3 ותיקון 3א לתמ״א 38 בעיר רמת גן עד לפרסומה למתן תוקף של תכנית רג/מק/340/ג/53 אשר מטרתה לבטל את הוראת התכנית האמורה (או עד לביטולה בדרך אחרת

״ 41. נעיר כי העוררת לא טענה בפנינו כי הזכות לתוספת קומות המרתף, כמו גם תוספת שטחי השירות לצרכי חניה, נתונה לה מכוח התמ״א. טענתה מקורה אך בפרשנות רחבה של הוראת הפטור ״

״42 ואכן, בחינת הוראת תמ״א 38 בטרם תיקונים 3 ו3-א, מלמד כי תמ״א 38 אינה קובעת זכויות בניה, לרבות בדרך של הקמת מרתפי חניה, לצרכי חניה״

״ 43 משהעוררת לא הוכיחה כי היא זכאית להקים את מרתפי החניה מכוחה של תמ״א 38 דין טענותיה להידחות. שכן, כאמור הפטור חל אך על הזכויות שניתנו במסגרת התמ״א״

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

״לאחר פקיעת תכנית רג/340/ג30 בתאריך 7.10.2020 מימוש הזכויות מבוצע מכח תמ״א 38 תיקון 3א״׳

הבקשה להיתר בניה הנדונה הוגשה בתאריך 23.2.2023 במסמך המדיניות, נקבע כי לגבי בקשות שנקלטו לאחר התכלות תכנית רג/340/ג/30 ביום 07.10.2020 יחול עליהן מסמך המדיניות

תמצית הוראות מסמך המדיניות של רמת גן מיום 1.2.2021 לעניין מימוש זכויות מכח תמ״א 38 מתחת לכניסה הקובעת ;

בסעיף 14א.א (5) בתיקון 3 א׳ לתמ״א 38 נקבע כך : ״תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש״

הסעיף מתייחס לשטחי הבניה המותרים אך אינו מתייחס למספר הקומות שניתן להקים בתת הקרקע. למרות שבסעיף אין התייחסות מפורשת למספר הקומות ברור לכל בר דעת כי כאשר נקבעת תוספת זכויות של עד לפי 3 משטח המגרש (300% משטח מגרש), לא ניתן לנצל זכויות אלו בקומת מרתף אחת. לכן, סביר כי הוראות התמ״א התייחסו לזכויות בניה שיותרו במספר קומות מרתף ואין בהוראות התמ״א הגבלה לקומת מרתף אחת .

לפי סעיף 19(ב)10 לתוספת השלישית לחוק נקבע פטור בגין זכויות מכח תמ״א 38 לרבות הזכויות שאושרו בסעיף 14א.א (5) בתיקון 3 א׳ לגבי בניה בתת הקרקע.

לכן, הגם שבמקרה הנדון פורסמה הקלה להוספת קומות מרתף, מלוא שטחי הבניה שאושרו חוסים תחת הפטור לזכויות מכח תמ״א 38 באותו האופן בו מבוקשת לעיתים הקלה בקו בניין בתחום שאינו חורג מהמותר עפ״י התמ״א , ומכיוון שהיא חופפת להוראות התמ״א חל הפטור מהיטל השבחה . בעניין זה נקבע בבית המשפט המחוזי בעמ״נ (ת״א) 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ ד״ר ניסן פרמינגר בע״מ, ביחס להקלה לשטח מרפסות, שהיו ניתנות לצביעה כשטחים מכוח תמ״א 38 הפטורים מהיטל אף אם אושרה לגביהן הקלה בקו בניין : ״כאמור, המשיבות ביקשו וקיבלו הקלה לצורך הבלטת המרפסות בקו הבניין האחורי. לכאורה צירופן של הוראות החוק שהובאו לעיל עשוי להוביל למסקנה כי בשל ההשבחה הנובעת מן ההקלה חייבות המשיבות בהיטל. עם זאת, לטענתן היום, ההקלה הנ״ל כלל לא נדרשה ולמעשה בניית המרפסות כפי שנבנו הייתה חלק ממימוש סל הזכויות על פי תמ״א 38 וככזה פטורה מהיטל מכוח סעיף 19(ב)10א לתוספת השלישית ..

בית המשפט קבע : ״במקרה של הריסה והקמה מחדש של בניין לפי תמ״א 38 בו סל הזכויות איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים, ללא צורך בהקלה נוספת. כאשר חלק משטחי המרפסות הוא מעבר לסל זכויות התמ״א, נדרשה הקלה בקווי הבניין ואותו חלק יחסי איננו יכול ליהנות מהפטור מהיטל הקבוע בסעיף 19ב 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה״

״ רובד תכנוני נוסף, המורכב על גבי תוכניות בניין עיר קיימות התקפות באותם אתרים. סעיף 14אא לתמ״א 38 קובע את ״השטח הכולל המותר לבניה המרבי,

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח תכנית זו״, אולם מדובר שם רק בתוספות השטח מעבר לזכויות הבנייה הקיימות ממילא לפי התוכניות התקפות . פועלן של תקנות התכנון והבניה, הוא באותם מקרים בהם אין די זכויות בניה כדי להקים הן את ליבת הבניין והן את המרפסות. במקרה של הריסה והקמה מחדש לפי תמ״א 38 בו סל הזכויות איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, אין נזקקים לתקנות חישוב השטחים וכל השטחים הנבנים נמנים עם הסל. משכך אין סיבה שלא להתיר גם בניית מרפסות במסגרת קווי הבניין המיוחדים הקבועים בתמ״א 38 כאשר אין עודף שטח בסל הזכויות המרפסות נבנות רק בזכות תקנות חישוב השטחים. במקרה דנן, לגבי שני הבניינים סל זכויות התמ״א היה מספיק כדי להקיף גם את כל שטחי המרפסות ועל כן ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים, ללא צורך בהקלה נוספת״ .

בהקבלה למקרה הנדון, במקרה בו זכויות הבניה המנוצלות, חופפות להוראות התמ״א, הן פטורות מהיטל השבחה . תימוכין לכך ניתן לראות בהחלטות עדכניות של שמאים מכריעים בסביבה לגבי בקשות שהוגשו מכח תיקון 3א׳ לתמ״א 38 ;

החלטת שמאי מכריע יעקב פז בגוש/חלקה 6181/53 מיום 26.06.2025

החלטת שמאי מכריע דוד דדון בגוש/חלקה 6158/899 מיום 13.11.2025

הקלה בגין הגבהת קומת קרקע בדירה בקומת הקרקע;

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הגבהת קומת הקרקע מ- 3 מ׳ ל- 3.55 מ׳. ההגבה יועדה עבור לובי הכניסה שנמצא בקומת הקרקע. מכיוון שגם דירת המגורים נמצאת במפלס זה, היה צריך להגביה גם את גובהה.

תוספת הגובה כרוכה בהגדלת עלויות הבניה

בעת מימוש בדרך של היתר בניה, באומדן ההשבחה בגין אישור הקלה להגבהת גובה קומה, יש להביא בחשבון את השטח העיקרי בלבד, ללא שטח הממ״ד. עפ״י החלטת ועדת ערר (ת״א) 81142-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ חברת האחים אלה בע״מ, נקבע כי הפטור מהיטל השבחה חל גם בעת הגבהת שטח הדירה כולה, ובכלל זה גובה שטח הממ״ד. השמאית מפנה לדברי החלטת וועדה.

בערעור מנהלי שהוגש על החלטת ועדת הערר בעניין האחים אלה, דחה בית המשפט את עמדת הועדה המקומית, וקבע כי לאור ההלכה בעניין פז קבלנים, כל הקלה הקשורה לממ״ד תהיה פטורה למעט אם מדובר בהקלה המאפשרת בניית שטח עיקרי

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בנוסף לממ״ד.

על מנת לקבוע מקדם השבחה לתוספת השווי עקב הגבהת גובה קומת הקרקע מפנה השמאית להכרעות במסגרת שומות מכרעות:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	תאריך שומה	מועד קובע	מקדם הגבהת קומת קרקע	גובה נוסף בהקלה בס״מ
בועז ברזילי	6158/1368	חורגין 36	19.1.2025	26.10.2022	1.5%	15
בועז ברזילי	6128/398	יכין 12	30.9.2025	25.5.2025	(1) 5%	30
רמה מאור	6145/1428	חד נס 42	21.12.2025	6.6.2022	4.7%	51

לאור האמור לעיל, נאמד מקדם השבחה 0.05

נתוני השוואה;

ערכי שווי שנקבעו בשומות מכרעות שנערכו בסביבת נשוא חוו״ד;

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	תאריך שומה	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה למגורים
בועז ברזילי	6158/1368	חורגין 36	19.1.2025	26.10.2022	₪ 12,800
בועז ברזילי	6158/757	ברקאי 18	24.2.2025	20.10.2021	₪ 9,000
בועז ברזילי	6158/758	ברקאי 16	24.2.2025	20.10.2021	₪ 9,000
רמה מאור	6145/1428	חד נס 42	21.12.2025	6.6.2022	₪ 9,000
דוד דדון	6158/899	חיבת ציון 22	13.11.2025	6.2.2024	₪ 10,500
שלומי יפה	6158/1167	חצור 9	29.12.2024	6.6.2022	₪ 9,600

הערכים מתייחסים לשווי בקומה ממוצעת. בהתחשב בערכים המפורטים לעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למיקום וקומה, נאמד שווי מ״ר מבונה בסך 9,000 ₪

תחשיב השבחה;

שטח עיקרי במ״ר	שווי מ״ר מבונה	מקדם השבחה	השבחה, במעוגל
84	₪ 9,000	0.05	₪ 37,880

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.3 <u>תגובת שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקש טוען כי על הבקשות להיתר שבנדון חלים תיקונים 3 ו3- א לתמ״א 38 ולפיכך לכאורה לא יחול חיוב בהיטל השבחה בגין תוספת מרתף חניה שני ושלישי בהקלה.

ראשית, לעיר רמת גן מסמך מדיניות רג/מד/38/א שנערך ביום 1.2.2021 שעניינו, בין היתר, הסדרת המצב התכנוני בבניה מכוח תמ״א 38 בהתחשב בהתכלות תכנית רג/340/ג30/ ביום 7.10.202.

> עמוד 9 סעיף 5 ב׳ – מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת
> תמ״א/38 התירה תוספת זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת מבלי שהתירה תוספת קומות למימושן. לצורך מימוש זכויות בניה אלה נדרש לפרסם בקשה להקלה לתוספת קומות מרתף.

מסמך המדיניות והוראות המעבר הקבועות בו נמצאו בלב מחלוקת בפני השמאית המכריעה הגב׳ אוולין דודזון שמאמה, ביחס לנכס בסמטת הבאר 5 ברמת גן. על שומתה המכרעת הוגש ערר וניתנה החלטה ע״י ועדת ערר.

סוגיה דומה ומעמדו של מסמך המדיניות נמצאו גם בלב מחלוקת בפני השמאי המכריע מר חיים מסילתי ביחס לשתי חלקות ברח׳ רוקח 42-40 ברמת גן, הכרעתו של מר חיים מסילתי (יפורט בהמשך)

שנית, הצורך באישור הקלה לפי סע׳ 149 לחוק עולה מנוסח הבקשה להיתר בנכס שבנדון בעצמה

עמדת הועדה המקומית עולה בבירור מהחלטתה, אשר קובעת כי הוספת שתי קומות מרתף חניה מעבר למרתף החניה המותר תאושר בהקלה לפי סע׳ 149 לחוק .

יוזכר בענין זה כי נפסק זה מכבר שהועדה המקומית הינה אמנם צד למחלוקת אך היא גם בעלת הסמכות לקבוע בגין מה נדרשת או לא נדרשת הקלה

למעלה מן הצורך יובהר עוד כי אם סבורה היתה המבקשת שלא בדין נדרש אישור קומו ת המרתף הנוספות בדרך של הקלה ע״י הועדה המקומית, היה עליה לערור לועדת הערר על עצם החיוב, ולא כך עשתה

מסמך המדיניות וערר סמטת הבאר ;

בהליך בפני השמאית המכריעה הגב׳ אוולין דודזון שמאמה בסמטת הבאר נידון מעמדו של מסמך המדיניות והוראות המעבר בו . טיעון שמאי היזם בפני השמאית

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

המכריעה בעניין סמטת הבאר היה על בסיס מועד פקיעתה של תכנית רג/340/ג30 בתאריך 7.10.2020 ונטען שמיום זה ואילך ישתנה מעמדן ובסיסן התכנוני של כל הבקשות להיתר ובאותו יום לפתע יהפכו כל הבקשות להיתר המצויות בהליכי אישור בפני הועדה המקומית לבקשות עליהן לא תחול, וזאת באופן רטרואקטיבי וגורף, תכנית רג/340/ג/30

תרחיש זה אינו יכול להתקיים במציאות תכנונית מסודרת ואכן לא התקיים

בפועל, הסדירה הועדה המקומית את המצב התכנוני אשר יחול על כל בקשה ובקשה, עם פקיעתה של תכנית רג/340/ג/30 במסגרת מדיניות רג/מד/38/א הכוללת הוראות מעבר .

שמאי המבקשת בפני הגב׳ דודזון שמאמה לא הביא בחשבון את הוראות המעבר של מדיניות רג/מד/38/א שאושרה ע״י הועדה המקומית, הקובעות הוראות לגבי תחולת תמ״א 38 על תיקוניה, וזאת בהתחשב בהתכלות תכנית רג/340/ג30 ביום 7.10.2020

להלן הוראות המעבר במדיניות רג/מד/38/א ;

> 3. **<u>תחולה והוראות מעבר</u>**
> א. על בקשות שנקלטו (עמדו בתנאים מוקדמים ראשונים) עד ליום 28.04.2019 תחול ככל האפשר מדיניות נובמבר 2017, תחת מגבלת התכלותה של תכנית רג/340/ג/30 ונוכח תחולת תמ״א/38 תיקון 3א. תכנית רג/340/ג/30, שאינה בתוקף עוד, תהווה חלק ממדיניות הוועדה לעניין זה ותמשיך להנחות אותה בנושאים בהם היא עוסקת, ובין היתר בחישובי השטחים והצפיפויות.
> ב. על בקשות שנקלטו (עמדו בתנאים מוקדמים ראשונים) החל מיום 29.04.2019 ועד ליום 6.10.2020 תחול ככל האפשר מדיניות ספטמבר 2019, תחת מגבלת התכלותה של תכנית רג/340/ג/30 ונוכח תחולת תמ״א/38 תיקון 3א. תכנית רג/340/ג/30, שאינה בתוקף עוד, תהווה חלק ממדיניות הוועדה לעניין זה ותמשיך להנחות אותה בנושאים בהם היא עוסקת, ובין היתר בחישובי השטחים והצפיפויות.
> ג. מדיניות זו תחול על כל הבקשות שנקלטו (עמדו בתנאים מוקדמים ראשונים), עם התכלות תכנית רג/340/ג/30, החל ביום 07.10.2020.

ביחס לבקשות נשוא הליך סמטת הבאר, אשר נקלטו בועדה המקומית לפני 28.4.2019 תחול מדיניות נובמבר 2017 ולא מדיניות רג/מד/38/א

ניתן להבין על אילו בקשות כן תחול מדיניות רג/מד/38/א, על פי סעיף ג׳ לעיל הקובע כי המדיניות הנ״ל תחול על הבקשות שנקלטו החל מיום 7.10.2020 טיעון שמאי המבקשת דשם כי מרגע התכלות תכנית רג/340/ג30 יחולו באופן אוטומטי תיקונים 3 ו3 -א׳ לתמ״א 38 אינו יכול להתיישב עם השכל הישר שכן עם מועד פקיעת התוכנית היו בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה, בשלבי אישור שונים, בקשות אינספור לבניה מכוח תמ״א 38 כל אחת מהן נקלטה במועד מסוים, נידונה/תידון בוועדה המקומית במועד מסוים ואושרה/תאושר במועד מסוים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לא יכול להיווצר מצב על פיו החל מיום בהיר , יום פקיעתה של רג30/ לגישת שמאי המבקשת דשם, יתאיידו כל המגבלות התכנוניות וההוראות על פיהן שקלה, דנה והחליטה הועדה המקומית ביחס לכל בקשה ובקשה.

בנסיבות שנוצרו נדרש היה לעשות סדר וליצור כלי תכנוני שימיין את הבקשות שבצנרת, כל אחת בשלב אחר של הצנרת, ולצורך כך הוסדרה ע״י הועדה המקומית מדיניות רג/מד38 /א׳ וחשוב מכך – לצורך כך הותקנו במסגרת מדיניות זו, הוראות מעבר . הוראות המעבר קובעות איזו תכנית תחול על כל בקשה (האם רג30 או האם תיקונים 3 ו3- א׳ לתמ״א) על פי המועד בו נקלטה הבקשה .

ברור שאם לא כך, לא היה כל צורך בהוראות מעבר

כאמור סוגיה זו כבר נידונה והוכרעה ע״י השמאית המכריעה הגב׳ אוולין דודזון שמאמה בשומה מכרעת לחלקה 214 בגוש 6127 סמטת הבאר 5 ברמת גן (שמאי המשיבה מפנה לחלק רלוונטי בהכרעה)

על השומה המכרעת הוגש ערר מטעם הנישומים. בהחלטתה, ועדת הערר דחתה את הערר בסוגיה זו, קיבלה את עמדת הועדה המקומית כפי שנתקבלה ע״י השמאית המכריעה ואף העירה בהערת אגב כי לגישתה, גם לאחר תחולת תיקונים 3 ו3- א׳ לתמ״א 38 ברמת גן, יש לחייב בגין תוספת קומות מרתפי חניה בהקלה . יוער כי במסגרת החלטתה, הציעה ועדת הערר פשרה תוך הפחתה מינורית של היטל ההשבחה שנקבע ע״י השמאית המכריעה וזאת מאחר ולעמדת ועדת הערר, קומת המרתף השניה אושרה במועד מוקדם יותר למועד אישור קומת המרתף השלישית. שתי הקומות חויבו בהיטל השבחה בגין אישורן בהקלה והצעת הפשרה אינה נוגעת לקביעה עקרונית זו של ועדת הערר.

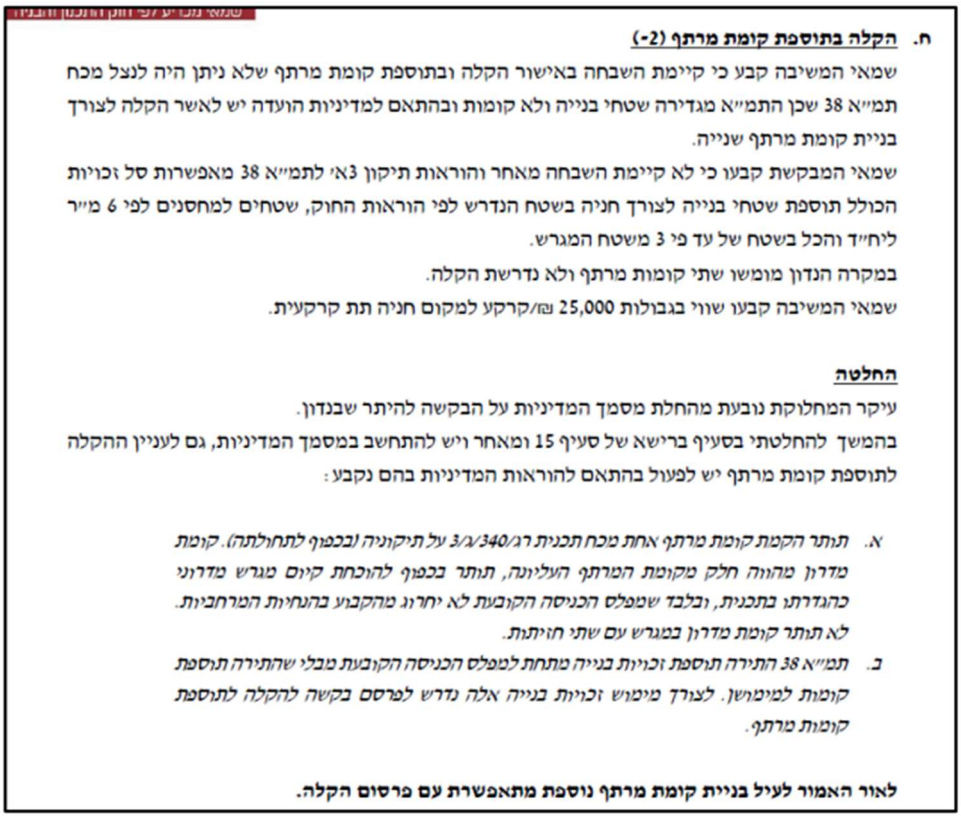
בסעיף א1 קבעה תמ״א 38 תוספת קומות ליציקת סל הזכויות בקומות העל קרקעיות וביחס לקומות התת קרקעיות לא קבעה תמ״א 38 כל הוראות שיש בה קביעה של מספר קומות תת קרקעיות (להבדיל כאמור מזכויות בניה)

כאשר המבקשת לא טענה דבר כנגד הדרישה לפרסום הקלה מתכנית רג/ג/340/3 ועל כן ברי כי לא יותר להם לטעון אחרת בהליך זה

כאשר מספר קומות המרתף נקבע בתכנית רג/ג/340/3 קבעה קומה אחת בלבד, אין ולא יכולה להיות מחלוקת, כי אישורן של קומות חניה נוספות טעון הקלה וחבות נגזרת בהיטל השבחה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סוגיה זו נידונה גם בפני השמאי המכריע מר חיים מסילתי ביחס לחלקות 84 ו85- בגוש 6210,רוקח 40-42 ברמת גן .השמאי המכריע קיבל את עמדת הועדה המקומית וקבע כי גם כאשר חלים תיקונים 3 ו3- א' לתמ"א 38, תחול חובת השבחה בגין אישור קומות מרתף חניה בהקלה. שמאי המשיבה מציג חלקים רלוונטיים מההחלטה.



ח. **הקלה בתוספת קומת מרתף (2-)**

שמאי המשיבה קבע כי קיימת השבחה באישור הקלה ובתוספת קומת מרתף שלא ניתן היה לנצל מכח תמ"א 38 שכן התמ"א מגדירה שטחי בנייה ולא קומות ובהתאם למדיניות הועדה יש לאשר הקלה לצורך בניית קומת מרתף שנייה.

שמאי המבקשת קבעו כי לא קיימת השבחה מאחר והוראות תיקון 3א' לתמ"א 38 מאפשרות סל זכויות הכולל תוספת שטחי בנייה לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחים למחסנים לפי 6 מ"ר ליח"ד והכל בשטח של עד פי 3 משטח המגרש.

במקרה הנדון מומשו שתי קומות מרתף ולא נדרשת הקלה.

שמאי המשיבה קבעו שווי בגבולות 25,000 ₪/קרקע למקום חניה תת קרקעית.

החלטה

עיקר המחלוקת נובעת מהחלת מסמך המדיניות על הבקשה להיתר שבנדון.

בהמשך להחלטתי בסעיף ברישא של סעיף 15 ומאחר ויש להתחשב במסמך המדיניות, גם לעניין ההקלה לתוספת קומת מרתף יש לפעול בהתאם להוראות המדיניות בהם נקבע:

א. תותר הקמת קומת מרתף אחת מכח תכנית רג/340/א/3 על תיקוניה (בכפוף לתחולתה). קומת מדרון טהורה חלק מקומת המרתף העליונה, תותר בכפוף להוכחת קיום מגרש מדרוני כהגדרתו בתכנית, ובלבד שמפלס הכניסה הקובעת לא יחרוג מהקבוע בהנחיות המרחביות. לא תותר קומת מדרון במגרש עם שתי חזיתות.

ב. תמ"א 38 התירה תוספת זכויות בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת מבלי שהתירה תוספת קומות למימושן. לצורך מימוש זכויות בנייה אלה נדרש לפרסם בקשה להקלה לתוספת קומות מרתף.

לאור האמור לעיל בניית קומת מרתף נוספת מתאפשרת עם פרסום הקלה.

בשומה המכרעת נקבע שווי קרקע למקום חניה, למועד קובע 22.3.2022 בסך 64,000 ₪

תרומת אישור ההקלה לתוספת מרתפי חניה לשווי המקרקעין ;

שמאי המבקשת טוענים בנוסף כי עלות ההקמה של מקומות החניה עולה על שוויים . שמאי המשיבה מעריך כי מסקנה זו אינה סבירה, כמו כל תחשיב אשר מסקנתו היא כי הקמת מקומות חניה עבור דירות בבנין, גורמת ליזם הפסד .

המציאות בשוק הדירות ברמת גן מוכיחה כי דווקא הקמתן של דירות ללא מקומות חניה הוא התרחיש שיוביל להפסד . מאחר ורוב הפרוייקטים מכוח תמ"א 38 ברמת גן מבוצעים ע"י יזמים מנוסים אשר חוזרים ומקימים פרוייקטים נוספים ברמת גן – כולם תוך הקמת מקומות חניה לכל הדירות (לעיתים מבוקשים יותר מקומות חניה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מהדרוש) ותוך תשלום היטל השבחה עבור הזכויות אשר אינן פטורות מכוח תמ״א 38 לא יכולה להתקבל ההנחה כי מדובר בפרויקטים לא רווחיים עבור אותם יזמים.

כפי שיוסבר להלן, תוצאה שלילית מתקבלת בשל אומדן שגוי של עלויות הבניה (אשר הלכה למעשה לא מחושבות בתנאי מעבדה ״סטריליים״ כפי שמספק מחירון ״דקל״ אלא כמכלול עבור הפרוייקט בשלמותו, או בשל אומדן נמוך מדי של שווי קרקע למקום חניה), במקרים בהם מתקבלת ע״י שמאים מכריעים הטענה כי הקמת מרתפי החניה גורמת להפסד וכתוצאה מכך מוקטן היטל ההשבחה, רווחי אותו פרוייקט עולים מעל הרווח הצפוי, להבדיל מהפרוייקטים בהם משולם היטל ההשבחה עבור מרתפי החניה, בהם הרווח הינו בסדר הגודל ה צפוי מקובל ולא למעלה מכך.

בעת בחינת תרומת אישור ההקלה לתוספת מרתפי חניה יש להביא בחשבון כדלקמן ;

בסביבת הנכס קיימת מצוקת חניה דרמטית. בסביבה כזו, בדומה לגוש דן כולו, דירה ללא מקום חניה מהווה מוצר פגום באופן משמעותי. רוכש פוטנציאלי לא יסכים לפגוע באיכות חייו ע״י רכישת דירה ללא מקום חניה ולא יהיה מוכן לשאת בעלות המתלווה לרכישת דירה ללא מקום חניה – עלות של זמן יקר בחיפוש אינסופי של חניה יום-יום מבלי שהפסד זה יובא בחשבון במחיר הדירה. שיווק דירות אשר לא מוצמד להן מקום חניה יהיה לא רק תמורת שווי נמוך הרבה יותר אלא גם יארך פרק זמן ארוך הרבה יותר ויהיה מורכב הרבה יותר

למעשה, במצוקת החניה הקיימת ובמאפייני אורח החיים במרכז הארץ, לא קיימת עלות עודפת לחניה .

הכרעות שמאים מכריעים בסוגיית תרומת מקום חניה תת קרקעי :

השמאי המכריע מר ערן ירקוני קבע בשומתו ברח׳ יואב 34 ברמת גן 6206/76, (הנכס נשוא ערר יורו אפ) כי חלה השבחה כתוצאה מאישור הקלה לתוספת מרתפי חניה (טרם תחולת תיקונים 3 ו3- א׳ ברמת גן) וכן קבע כי שווי מקום חניה הינו בסך 120,000 ₪ למועד קובע נובמבר 2015 (למעלה משמונה שנים לפני המועד הקובע בענייננו)

השומה המכרעת נערכה למצב תכנוני שאינו כולל את תיקונים 3 ו3- א׳ לתמ״א, על פי החלטת ועדת הערר. השמאי המכריע מר ערן ירקוני מציין בה״ש מס׳ 2 בשומתו (עמ׳ 25) כי תמ״א 38 3 א׳ היא זו שהוסיפה שטחי בניה בתת הקרקע (הערה התואמת את גישתנו, כמוסבר לעיל, כי לא מדובר בתוספת קומות תת קרקעיות)

השמאית המכריעה הגב׳ רמה מאור, קבעה בשומתה ברח׳ רות 11 , 6207/28, כי חלה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

השבחה כתוצאה מאישור הקלה לתוספת מרתפי חניה וכן קבעה כי שווי מקום חניה הינו בסך 200,000 ₪ למועד קובע דצמבר 2017 בביצוע התאמת מועד לתאריך הקובע בענייננו (חודש יוני 2024) המהווה התאמה ביחס לתקופה של למעלה משש שנים (על בסיס מקדם ההתאמה בשומה המכרעת) מקדם 0.9 לתקופה של כשנה וחצי, השווי המינימלי המתקבל בהתאמה זהירה, הינו לא פחות משווי למקום חניה למגורים בסך של כ250,00 .₪

שמאי המשיבה מפנה להחלטות נוספות בעניין.

סל זכויות פטורות ;

שמאי המבקש סבור כי סל הזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38 כולל שטח של 2.5 קומות כאשר הם מחשבים את שטח מחצית הקומה (ה"חצי" מתוך ה 2.5 קומות הפטורות מכוח תמ"א 38) על פי מחצית קומה מורחבת, שטח שהינו גבוה משמעותית מהשטח אותו יש להביא בחשבון, השטח המותר בקומת הגג על פי תכניות הגגות (שהוקנו ב- 3 פעימות האחרונה שבהן תכנית רג/340/ג21). בניצול זכויות בניה מכוח תמ"א 38 במשולב עם זכויות בניה מכוח הרצף התכנוני לרבות תכניות הגגות, שטח מחצית הקומה הפטור הינו השטח בקומת הגג המותר על פי תכניות הגגות

שומת הועדה המקומית נערכה תוך חישוב סל הזכויות הפטורות על פי דין ועל פי הוראות תמ"א 38 שקבעה מראשיתה פטור מהיטל השבחה בגין 2.5 קומות וכמו כן אינה כוללת חיוב בגין תכניות הגגות , מאחר ויש לראות את זכויות הבניה בגג כמחצית הקומה הפטורה בתמ"א 38

לעומת זאת, שומת שמאי המבקש חישב סל זכויות פטור גבוה משמעותית מסל הזכויות הפטור על פי דין, על פי מחצית קומה מורחבת ולא על פי זכויות הבניה מכוח תכניות הגגות, ובנוסף, לא כלל חיוב בגין תכניות הגגות ברצף התכנוני

זכויות תכניות הגגות ראשית יוסבר כי החלטות הועדה המקומית ברמת גן בכלל, וביחס לפרוייקטים מכוח תמ"א 38בפרט, הינן מפורטות ומנומקות .סל הזכויות הפטור בשומת ההשבחה מתבסס על השטחים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית.

חישוב סל הזכויות הפטור, מורכב משטח שתי קומות מורחבות, מחצית קומה עליונה כאשר שטח המחצית הינו על פי הזכויות המוקנות ב תכניות הגגות המקנה חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה עליונה ושטח הרחבת הדירות

תיקונים 3 ו3- א' לתמ"א 38 הגדילו את השטח המותר, כך שבמקרים מסויימים (על

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

פי מספר הקומות הקיימות) ניתן לאשר מכוחם קומה נוספת, אך אין מדובר בהגדלת סל הזכויות הפטור, אשר נותר בעינו והינו בהיקף 2.5 קומות + הרחבות וכו׳

בשל הגדלת השטח המותר בתיקונים 3 ו3- א׳ לתמ״א 38 בעצם הגיעו לעולם הזכויות המחויבות בהיטל השבחה מופחת של 25% וגם פסק הדין בענין קבוצת הירדן, אך הגדלת השטח המותר מכוח תמ״א 38 על תיקוניה, אין משמעותו הגדלת השטח הפטור, שכן זה נותר ללא שינוי . מפנה לחיזוק העמדה בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר ערן ירקוני, בחלקה 116 בגוש (שטח חצי הקומה בחישוב הסל הפטור מתוך 2.5 הקומות של התמ״א, הינו השטח המוקנה מכוח תכניות הגגות ברמת גן)

כל שומות הועדה המקומית נערכות באופן זה, וכך גם כל השומות המכריעות ברמת גן.

השמאי מפנה לשומות מכריעות בנושא.

עוד בעניין זה מפנה השמאי להחלטה בערר ת״א 81154-12-21 בעניין **הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נגד י.ע.ז יזמות ובניה התחדשות עירונית בע״מ**, שם קובעת ועדת הערר כי ניתן לכלול בסל הזכויות הפטור את זכויות בניה על פי תכנית הגגות ובנוסף קובעת ועדת הערר כי זכויות אלו, מכוח תכניות הגגות, לא יהיו פטורות מתשלום היטל השבחה . מכאן נובע כי גם אילו היה מקום לחשב את שטח הזכויות הפטורות בקומת הגג על פי מחצית קומה מורחבת ולא על פי השטח המוקנה מתכניות הגגות, כפי שעשו שמאי המבקשת אשר בכך למעשה מגדילים את הסל הפטור באופן שגוי, הרי שהיה עליהם ליישם את החלטת ועדת הערר לעניין העדר הפטור מהיטל השבחה בגין תכניות הגגות, ולהוסיף לשומתם חיוב בגין זכויות הבניה בגג המוקנה בתכניות רג/340/ג, רג/340/ג1/ ו-רג/340/ג/21 אשר כלל אינו כלול בשומתם .הכללת זכויות תכניות הגגות במצב הקודם בלבד, מבלי לחייבן במצב החדש מהווה הקטנה מלאכותית ושגויה של היטל ההשבחה.

לסיכום, ככל שיקבל השמאי המכריע את טיעון שמאי המבקשת בדבר חישוב הסל הפטור תוך הגדלתו מעבר לזכויות המוקנות בקומת הגג שיש לכלול בשומה המכרעת חיוב בגין כל תכניות הגגות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חישוב ההשבחה עקב אישור תכנית רג/340/ג

שמאי המבקש מחשב את ההשבחה עקב אישורה של תכנית רג/340/ג בדחיה עד שנת 2023, מדובר בפרק זמן בלתי סביר שאינו תואם את האופן בור אה שוק המקרקעין במועד הקובע את אורך חייהם של מבנים ואינו תואם את הכרעות השמאים המכריעים בסוגיה זו . יתרה מזאת, כלל אין לחשב את ההשבחה בדחיה עד תום חיי המבנה מאחר ו אין כל מניעה לנצל את זכויות הבניה כזמינות, במועד הקובע .

הזכויות המוקנות בתכנית רג/340/ג הינן 35% - קומות * קומות ובסה״כ 105%.

החלופה בתכנית, המהווה תוספת לזכויות המוקנות ואינה באה במקומן, המתירה הרחבה עד 40% בקומה אינה מחליפה את הזכויות המוקנות ומותנית בעמידה בתנאים . הטיעון עליו מתבססים שמאי המבקשת כאילו יש בסעיף זה כדי לשנות מתרומת אישור התכנית במועד הקובע או כדי להוות חריג השונה מכל אלפי הבניינים שנבנו/הורחבו מכוח רג/340/ג פשוט אינו יכול לעמוד. גם אלפי השומות המכריעות הכוללות חיוב בגין תכנית רג/340/ג בסתירה לטיעון זה של שמאי המבקשים, מספיקות כדי להבין שאין ממש בטיעון זה . תחשיב שמאי המבקשת, בו הובאה בחשבון כאמור דחיה עד שנת 2023 אינו אלא מאיין את ההשבחה ללא כל ביסוס וזאת ביחס לתכנית המגדילה את זכויות הבניה ללא כל מגבלות.

בשומת ההשבחה הבאנו בחשבון את זכויות הבניה הנוספות כזמינות, עם הפחתה לעלויות ההתאמה הכרוכות בהקמת חדש על ישן . יובהר כי היתרי הבניה שניתנו בחלקה שבנדון בשנים 1978 ו-1991 מוכיחים אף הם ללא ספק כי ניתן (ואף קרה בפועל, פעמיים) לנצל במועד הקובע של תכנית רג/340/ג את יתרת זכויות הבניה על גבי המבנה הקיים.

זאת ועוד, בהתחשב בגילו של המבנה (לא נמצא היתר הקמה למבנה אך מהנסח ההיסטורי ניתן ללמוד כי הוקם בשנת 1948 או קודם לכן), דחיה עד 2023 מבטאת חיים כלכליים של כ 75 שנה, פרק זמן שאינו תואם הכרעות שמאים מכריעים ברמת גן ובכלל ואשר אינה תואמת את המצב התכנוני בחלקה.

בנוסף לאמור לעיל יודגש כי ברמת גן, ״בירת התמ״א״, תחולתה של תמ״א 38 אשר אושרה בשנת 2005, השפיעה דרמטית על האופן בו ראה שוק המקרקעין בעיר את תוספת זכויות הבניה המוקנות . רמת גן, מאז יום אישורה של התמ״א, הפנימה מיד את הוראות תמ״א 38 ועודדה יזמים לנצלה. היזמים מצידם, קיבלו בזרועות פתוחות את מדיניות העידוד של הועדה המקומית והחלו שרשרת ארוכה ופורה של פרוייקטים

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ברחבי העיר, תוך ניצול מירבי של זכויות תמ״א 38. מהנדס העיר דאז, ראה במימוש תמ״א 38 שליחות לאומית ואף הצהיר על כך בפומבי בהזדמנויות רבות . באשר לתכניות אשר אושרו לפני אישורה של תמ״א 38 הרי שגם ללא השפעת התמ״א, תכניות אלו הקנו זכויות בניה נוספות אשר תורמות לשווי המקרקעין, גם בחישוב ההשבחה תוך דחייתן של הזכויות . אורך חיים כלכלי של 50 שנה ביחס למבנים דומים נקבע בשומות מכריעות רבות, לדוגמה שומתו המכרעת של מר דוד טיגרמן בחלקה 798 בגוש 6158 ושומתו המכרעת של מר אמנון נזרי (בה נקבע אף אורך חיים כלכלי קצר יותר, של 46 שנה) מפנה לשומה זו.

הקלה להגבהת קומת הקרקע ;

ההגבהה המבוקשת בקומת הקרקע הינה לגובה של 3.55 מ׳, כאשר הגובה המותר עפ״י תב״ע אינו תואם את סטנדרט הבניה כיום ואינו מקובל בדירות מגורים כיום ובוודאי שלא בלובי הבנין אשר גובה תקרתו מעניק לבנין תחושת יוקרה ורווחה . בקביעת שיעור מקדם ההשבחה התבסס השמאי על שומותיהם המכריעות של השמאי המכריע בעניינו ד״ר בועז ברזילי (חלקה 4 בגוש 7429) רחוב העבודה תל אביב והשמאי המכריע מרדכי דדון חלקה 69 בגוש 6961 אשר קובעות עקרונות הרלוונטיים גם לענייננו. השמאי מפנה לחלקים רלוונטיים מהשומות המכריעות.

באשר לטיעון שמאי כי אין לחייב בגין השיפור התכנוני שנוצר עם הגבהת הממ״ד בדירה מאחר ושטח הממ״ד פטור מהיטל השבחה, הפטור בגין הממ״ד אינו נוגע להגבהתו או לכל שיפור תכנוני בו , בדומה לכך ששטח הממ״ד הפטור אינו בלתי מוגבל אלא תחום לשטח המינימלי הקבוע ב תקנות . הפטור המוענק בחוק להקמת הממ״ד הינו פטור לממ״ד ה״בסיסי״ הקבוע בחוק, על פי השטח שנקבע בחוק . באותו אופן בו יחוייב ממ״ד שנבנה בשטח הגבוה מהשטח הפטור על פי חוק, ויראו את השטח העולה על השטח הפטור כשטח עיקרי חייב בהשבחה לכל דבר וענין, הרי כך יש לראות כל שיפור תכנוני שאינו מחוייב לביצוע בממ״ד, לרבות הגבהתו. למעלה מן הצורך יובהר כי הגבהת הממ״ד יוצרת חדר מן המנין הנהנה מתחושת רווחה ויוקרתיות, התורם לשווי הנכס.

שווי מ״ר מבונה למועד אישור ההקלות;

בשומה המכרעת ברחוב חורגין 36 נקבע ע״י השמאי המכריע בעניינו ד״ר בועז ברזילי שווי מ״ר מבונה בסך 12,800 ₪ לשנת 2022 כך שלא ברור כיצד קבעו שמאי המבקשים שווי מ״ר מבונה בסך 9,000 ₪ למועד הקובע שבנדון בשנת 2024 על אי הסבירות בשווי

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שקבעו שמאי המבקשת ניתן לעמוד גם תוך עיון בשומתו המכריעה של מר חיים מסילתי שהוזכרה לעיל בסוגיית מרתפי החניה, בה נקבע שווי למ״ר מבונה בסך 17,000 ₪ לחודש מרץ 2022 וזאת גם מבלי להידרש לביצוע התאמת מיקום .באשר לטיעון כי עלות בניה למ״ר הינה בסך 16,800 ₪ הרי שמדובר בעלות בניה בלתי סבירה שאינה תואמת הכרעות שמאים מכריעים או את המציאות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12. <u>דיון במחלוקת בין הצדדים והכרעה</u>

ערכי שווי ;

<u>ערכי שווי למועד תוכנית רג/340 - מועד קובע 11.01.1980</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 0.648 ₪ על בסיס חוברות מקרקעין וערכן ושומות מכריעות.

שמאית המבקש אינה מתייחסת למימוש מכוח תוכנית זו אשר להערכתה אפסי.

<u>ערכי שווי למועד תוכנית רג/340/א - מועד קובע 29.08.1980</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 1.12 ₪ על בסיס חוברות מקרקעין וערכן ושומות מכריעות.

שמאית המבקש מסכימה לערכי השווי של המשיבה.

בשים לב לנתוני ההשוואה אשר הוצגו בהרחבה לעיל על ידי המשיבה ומוסכמים כבסיס להערכת שווי גם על ידי המבקש (ביחס למימוש הבא מכוח רג/340/א׳) ובהתחשב בסמיכות המועדים קיבלתי את ערכי השווי בהן נקטה המשיבה ביחס לתוכניות הנ״ל (ראו הרחבה בפרק שיקוף עמדות הצדדים לעיל).

<u>ערכי שווי למועד הקלות ותיקון 3א׳ לתמ״א 38 - מועד קובע 09.06.2024</u>

שמאי המשיבה מביאה בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 14,500 ₪ מבוסס על חילוץ משווי מ״ר בנוי בדירות מגורים חדשות (שווי מ״ר בנוי 33,696 ₪, מע״מ 17%, רווח יזמי 20% ועלות בניה 9,500 ₪)

שמאית המבקש מתבססת על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה ומגיעה למסקנת שווי מ״ר מבונה 9,000 ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

נתוני השוואה למכר דירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה ;

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006145-1682-004-00	30/12/2024	3,250,000	2022	102	4	₪ 31,863
006145-1330-014-00	18/12/2024	3,246,523	2024	95	4	₪ 34,174
006145-1015-003-00	17/12/2024	2,250,000	2027	66	3	₪ 34,091
006145-1688-000-00	17/12/2024	4,500,000	2026	102	5	₪ 44,118
006145-1015-027-00	26/11/2024	3,700,000	2027	109	5	₪ 33,945
006145-0183-003-00	25/11/2024	2,900,000	2025	96	4	₪ 30,208
006145-1330-013-00	20/11/2024	3,296,522	2024	95	4	₪ 34,700
006145-1035-023-00	14/11/2024	4,400,000	2028	128	5	₪ 34,375
006145-1343-001-00	10/11/2024	3,871,000	2027	102	4	₪ 37,951
006145-1015-002-00	31/10/2024	4,400,000	2024	101	5	₪ 43,564
006145-1345-008-00	30/10/2024	2,975,000	2024	88	4	₪ 33,807
006145-1343-004-00	30/10/2024	2,400,000	2027	67	3	₪ 35,821
006145-0585-004-00	30/10/2024	3,036,288	2025	93	4	₪ 32,648
006145-1688-000-00	28/10/2024	3,250,000	2025	98	4	₪ 33,163
006145-1035-008-00	27/10/2024	3,975,000	2025	128	5	₪ 31,055
006145-1645-007-00	13/10/2024	2,220,000	2020	59	3	₪ 37,627
006145-1351-014-00	09/10/2024	3,500,000	2024	108	5	₪ 32,407
006145-1035-003-00	09/10/2024	3,390,000	2025	105	4	₪ 32,286
006145-1035-025-00	09/10/2024	5,040,000	2025	79	5	₪ 63,797
006145-1015-028-00	08/10/2024	3,350,000	2024	94	4	₪ 35,638
006145-0585-008-00	22/09/2024	2,600,000	2024	73	3.5	₪ 35,616
006145-0579-006-00	18/09/2024	3,250,000	2024	100	4	₪ 32,500
006145-0505-009-00	16/09/2024	3,000,000	2022	92	4	₪ 32,609
006145-1035-024-00	04/09/2024	5,350,000	2024	131	5	₪ 40,840
006145-1345-007-00	02/09/2024	3,330,000	2024	100	5	₪ 33,300
006145-0183-001-00	08/08/2024	2,700,000	2024	68	2	₪ 39,706
006145-0579-016-00	16/07/2024	3,260,000	2024	100	4	₪ 32,600
006145-1351-011-00	16/07/2024	2,900,000	2024	88	4	₪ 32,955
006145-1204-010-00	11/07/2024	3,100,000	2024	89	4	₪ 34,831
006145-1204-011-00	09/07/2024	2,810,000	2024	84	4	₪ 33,452
006145-1143-004-00	05/07/2024	2,926,000	2026	92	4	₪ 31,804
006145-0579-017-00	27/06/2024	2,450,000	2024	100	4	₪ 24,500
006145-0579-000-00	24/06/2024	2,450,000	2024	100	4	₪ 24,500
006145-0183-008-00	23/06/2024	2,600,000	2024	85	3	₪ 30,588
006145-1334-000-00	16/06/2024	3,250,000	2024	108	4	₪ 30,093
006145-0505-006-00	06/06/2024	3,550,000	2022	110	5	₪ 32,273
006145-0771-010-00	02/06/2024	2,900,000	2020	100	4	₪ 29,000
006145-0183-016-00	29/05/2024	4,200,000	2024	125	4	₪ 33,600
006145-0505-016-00	23/05/2024	3,680,000	2022	110	5	₪ 33,455
006145-0921-008-00	21/05/2024	2,220,000	2024	58	3	₪ 38,276
006145-1204-003-00	09/05/2024	2,680,000	2024	84	4	₪ 31,905
006145-0505-009-00	18/04/2024	3,000,000	2022	92	4	₪ 32,609
006145-1204-016-00	18/04/2024	4,600,000	2024	127	5	₪ 36,220
006145-0579-014-00	14/04/2024	3,240,000	2024	100	4	₪ 32,400
006145-1345-005-00	07/04/2024	3,150,000	2024	101	5	₪ 31,188
006145-0505-015-00	04/04/2024	3,118,000	2022	92	4	₪ 33,891
006145-0858-038-00	03/04/2024	2,480,000	2023	69	3	₪ 35,942
006145-0858-006-00	02/04/2024	2,305,000	2023	63	3	₪ 36,587
006145-0500-004-00	21/03/2024	2,900,000	2022	96	4	₪ 30,208
006145-0585-018-00	21/03/2024	2,606,838	2025	90	4	₪ 28,965
006145-0174-003-00	19/03/2024	2,850,000	2023	95	4	₪ 30,000
006145-1330-003-00	18/03/2024	3,106,287	2022	95	4	₪ 32,698
006145-1334-003-00	12/03/2024	2,906,288	2022	95	4	₪ 30,593
006145-0858-031-00	26/02/2024	2,750,000	2023	73	3	₪ 37,671
006145-1204-001-00	25/02/2024	3,600,000	2024	99	4	₪ 36,364
006145-0500-005-00	21/02/2024	3,020,000	2022	96	4	₪ 31,458
006145-1672-006-00	06/02/2024	2,800,000	2024	85	4	₪ 32,941
006145-0585-021-00	06/02/2024	3,076,000	2025	90	4	₪ 34,178
006145-1351-003-00	04/02/2024	3,280,000	2024	108	5	₪ 30,370
006145-0858-034-00	01/02/2024	2,380,000	2023	64	3	₪ 37,188
006145-0858-020-00	29/01/2024	2,085,000	2023	49	2.5	₪ 42,551
006145-0858-015-00	23/01/2024	2,060,000	2023	48	2	₪ 42,917
006145-0579-012-00	10/01/2024	3,190,000	2024	100	4	₪ 31,900
006145-0585-016-00	09/01/2024	2,980,000	2025	93	4	₪ 32,043
006145-1351-012-00	04/01/2024	3,250,000	2024	108	5	₪ 30,093

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בשים לב למכלול הפרמטרים של הנכס הנדון אל מול נתוני ההשוואה, אופי הבינוי הרכב הדירות בפרויקט והתאמות מיקום נמצאו ערכי השווי בסך 33,700 ₪ בקירוב אשר הובאו בחשבון על ישי המשיבה כהערכה סבירה.

קביעת הרווח היזמי נעשית בדרך כלל על ידי השוואה לרווח היזמי המקובל בשוק[3] לגבי אותו סוג נכס. שיעור הרווח היזמי המתוכנן משתנה מתקופה לתקופה ובין היתר בהתאם למצב השוק, הריביות הנהוגות בו, רמת התחרות בין היזמים לבין עצמם, רמת הסיכון הכללי בענף הנדל״ן ולמשתנים כלכליים נוספים. גורמים נוספים המשפיעים על גובה הרווח היזמי הם רמת המורכבות המשפטית והתכנונית, גודל הפרויקט ומשך הקמתו הצפוי. ככל שמשך ההקמה הצפוי ממושך יותר כך גדל משך החשיפה לסיכוני השוק גדלים ושיעור המימון משתנה.

בהתחשב באמור, הובא בחשבון שיעור רווח יזמי 20% המצוי בטווח הסביר של קשת המקדמים ומתאים למאפייני הפרויקט נשוא ההחלטה (תואם החלטות קודמות של הח״מ, ראו לדוגמא 6388/115,644, החלטה נוספת בגו״ח 6418/268)

עלות בניה ;

מאז תחילתה של מלחמת ״חרבות ברזל״ (7.10.2023) קיימת מגמה של התייקרות בעלויות הבנייה, הנובעת בין היתר, בין היתר משינויים גיאופוליטיים ובכלל זה מהשלכות המלחמה על עלויות ההובלה, הביטוח, מימון וכוח עבודה.

אומדני עלויות הנשענים מטבעם על חוזי בנייה שנחתמו טרם המלחמה, לא שקפו את ההתייקרות הלא צפויה. אומדנים שמאיים שהצטרכו לכמת עלויות בנייה למטרת האומדן (למשל לצורך חילוץ שווי קרקע משווי מ״ר בנוי) נעזרו במידע שמלכתחילה היה מועט אולם הלך והצטבר והפעילו את שיקול דעתם ביחס לאופי הפרויקט, מחירונים קיימים, מידע חדש שהגיע אליהם וניסיונם.

להלן מספר החלטות של שמאים מכריעים למועד קובע שלאחר תחילתה של מלחמת ״חרבות ברזל״ :

החלטת שמאית מכריעה אורית גלן בגוש/חלקה 6397/18, מועד קובע 20.06.2024, הוערכה עלות בניה בסך 11,000 ₪

בהחלטת שמאי מכריע מר יעקב הלוי בגוש/חלקה 6385/110-111, פרויקט הריסה

[3] קווים מנחים פרק יח׳ – בחירת ה״רווח היזמי״.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ובניה מכוח תמ״א, מועד הקובע 21.09.23, הוערכה עלות בניה למ״ר בסך 11,000 ₪.

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 6373/833, נכון למועד הקובע 18.01.2024, פרויקט הריסה ובניה מכוח תמ״א 83, הוערכה עלות בניה בסך 11,000 ₪

בהחלטה קודמת של הח״מ גוש 6385 חלקה 134 נכון למועד קובע יוני 2024 (תמ״א 38) הוערכה עלות בניה בסך 11,000 ₪.

יצוין כי לצד מאורעות התקופה, עלות הבנייה קשורה גם באופי המבנה, מיקומו ותנאי השטח.

חלוף הזמן עם התמשכות המלחמה גרר שינויים נוספים, לצידם הצטבר בינתיים ידע נוסף שאפשר להתאים את האומדנים לרוח השעה.

בנסיבות נשוא דיון זה, בהתחשב בצורת המגרש והבינוי המבוקש והיקף שטחי השירות המשותפים לרבות שטחים תת קרקעיים מול השטחים העליים וסטנדרטים של בניה בפרויקטים דומים, ובשים לב למגמת העלייה של מחירי הבניה החל מהמחצית השנייה של שנת 2023 (מגמה שנמשכה בשנים 2024-2025) ובהתאם להחלטות קודמות של הח״מ לפרויקטים דומים, הבוא בחשבון עלות בניה בסך 11,500 ₪

חילוץ שווי מ״ר מבונה;

33,700 ₪ שווי מ״ר בנוי / 1.17 מע״מ / 1.2 רווח יזמי - 11,500 ₪ = 12,500 ₪ מ״ר מבונה מעוגל

בהחלטת שמאי מכריע ארז כהן בגוש/חלקה 6145/739 נכון למועד הקובע 21.02.2023 נאמד שווי מ״ר מבונה בבניה רוויה בסך 10,000 ₪ כהסכמת הצדדים.

בשים לב למכלול האמור והחלטות שמאים מכריעים נוספות שצוינו בהחלטת שמאית המבקש בהתאמות הנדרשות הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 12,500 ₪.

גישת תחשיב;

שמאי הצדדים נוקטים בגישת תחשיב הבוחנת את סך הזכויות המבוקשות בהיתר הנוכחי בניכוי של זכויות בניה מאושרות במצב קודם ובמימושים קודמים לפי היתר, ניכוי של זכויות פטורות מכוח תמ״א 38 וביחס לזכויות הנותרות מתבצעת חלוקה לפי שיטת המדרגות למימוש זכויות מכוח תוכניות קיימות במצב קודם.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

גישת תחשיב ההשבחה מוסכמת על הצדדים הינה ביסודה גישת הדלתא. שני הצדדים מסכימים על אומדן בגישה זו ועניין זה לא עמד במחלוקת בפני.

מכלל האמור, ייערך להלן סיכום של זכויות הבניה הקיימות לפי היתר בניה במצב קודם ותוכניות בניין עיר ותמ"א 38 על תיקוניה לרבות תוכנית מכוח סעיף 23 וביסוס של תחשיבי ההשבחה אשר יפורטו בהרחבה בהמשך חוות הדעת.

לאחר מכן יסווגו הזכויות המבוקשות לפי מקורן התכנוני.

בשלב שלאחר מכן יבוצע חיוב ביחס לכל נתח זכויות בהתאם למקורן התכנוני והמועד הקובע.

סיווג השטחים ביחס למקורן התכנוני ואפשרויות הבינוי;

<u>שטח בנוי בהיתר במצב קודם</u>;

שמאי הצדדים מסכימים לשטח קיים בהיתר במצב קודם בהיקף 431.59 מ"ר

השטח מבוסס על מידע מהיתרי בניה המצויים באתר הוועדה (היתר 3038 מתאריך 11.08.1978 והיתר 8030 מתאריך 06.03.1991)

<u>זכויות בניה על פי תוכניות בניין עיר בתוקף</u> ;

(מצב קודם)

תוכנית רג/222 (1965), אפשרה בינוי של עד 3 קומות וקומה מפולשת, בשיעור בניה 25% לקומה, סה"כ 75% בניה

הערה; ביחס לזכויות בניה מכוח תוכניות גג, תמ"א 38 מחליפה אותן בבינוי אפשרי של מחצית קומה טיפוסית מורחבת עליהן חל פטור, משכך, ומשלא נערך תחשיב בגישת השווי המלא לא הובאו בחשבון זכויות בניה אלה.

(מצב חדש)

תוכנית רג/340 (1979) אפשרה בינוי (ביחס לחלופה הגבוה) של 3 קומות מעל לקומה מפולשת בשיעור בניה 25% לקומה ובנוסף 8% למרפסות לקומה. סה"כ 75% בניה עיקרי ו- 24% מרפסות.

תכנית רג/340/ג (1980) אפשרה בינוי (ביחס לחלופה הגבוה) של 3 קומות מעל לקומה מפולשת בשיעור בניה 35% לקומה, סה"כ 105% כולל מרפסות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ומאפשרת בבניין קיים בן 2 קומות חלופת הרחבה בכל קומה קיימת לשיפור המגורים לשטח רצפות כולל עד 40% בתנאים (בכפוף לעיקרי התנאים הבאים, הכנת תוכנית בינוי ובניה בתחום קווי הבניין)

תוכנית רג/340/ג/11, מטמיעה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור תנאי דיור, 5% להתקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת)

<u>קומה טיפוסית מורחבת וזכויות מכוח תוכניות בניין עיר קיימות</u> ;

שמאי הצדדים מסכימים לשטח קומה טיפוסית מורחבת 277.7 מ״ר המורכבת משטח קומה טיפוסית קיימת 251.752 מ״ר והרחבה של דירות מגורים בקומה (2 דירות * 13 מ״ר).

הסכמת הצדדים תואמת לפרוטוקול החלטת וועדה.

<u>תוספת זכויות מכוח תמ״א 38 על תיקוניה</u> ;

במצב התכנוני הקודם תוכניות רג/222 (1965), רג/340 (1979) ורג/340/ג (1980) מאפשרות בינוי בגובה 3 קומות (בחלופת הבינוי המקסימלית).

תמ״א 38 מאפשרת תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות ובנוסף הרחבת דירות קיימות לפי 13 מ״ר ליח׳.

תיקון 3א׳ לתמ״א 38 מאפשר תוספת של עוד מחצית קומה טיפוסית מורחבת, שמאי הצדדים לא ייחסו מימוש זכויות מכוח תיקון זה וזקפו את יתרת השטח מעבר לזכויות 2.5 קומות והרחבת דירות קיימות לזכויות מכוח תוכניות בניין עיר במצב קודם ולא מכוח תיקון 3א׳ לתמ״א. תוכנית רג/340/ג/30 מכח סעיף 23 לתמ״א 38 (אשר תוקפה פג) מאפשרת תוספת קומה מעבר לזכויות התמ״א וזכויות נוספות בהיקף של קומה קיימת עליונה. **שמאי הצדדים לא ייחסו מימוש זכויות מכוח תוכנית זו**. ולא התבקש חיוב השבחה בגין הקלה בקומה.

במימוש הנוכחי מבוקש בינוי של 7 קומות (כולל קומת קרקע חלקית וגג חלקי).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>להלן פרוט היקף הזכויות בסווגן למקורן התכנוני ;</u>

שטח קיים בהיתר מצב קודם	431.59 מ״ר (**תואם להסכמת הצדדים**)*
שטח קומה מורחבת	277.72 מ״ר (**תואם להסכמת הצדדים**)*
תמ״א 38 ;	
תוספת 2.5 קומות	694.3 מ״ר
הרחבת דירות קיימות	52 מ״ר (4 יח׳)
סך שטח מכח תמ״א 38	746.3 מ״ר
סך שטח פטור	1,177 מ״ר
שטח מבוקש במימוש הנוכחי	1,215.78 מ״ר
יתרת שטח	38.78 מ״ר

<u>תוכנית רג/340 – מועד קובע 11.01.1980</u>

זכויות נוספות	38.78 מ״ר *
שווי מ״ר מבונה	0.648 ₪
השבחה	25 ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

*** הערות**

תוכנית רג/340 מאפשרת בינוי בחלופה מיטבית הכוללת אחוז בניה 25% לקומה
* 3 קומות או חלופה בבניינים קיימים בני 2 קומות הרחבה של קומה קיימת עד 40% בתנאים הקבועים בתוכנית.

בהתאם להסכמת הצדדים שטח קיים בהיתר במצב קודם 432 מ״ר בבינוי דו קומתי, בחלוקה גסה לשתי קומות מתקבל שטח קומה קיימת 216 מ״ר המהווה 42% משטח המגרש.

ייתכן ובעבר מומשה חלופה של הרחבת קומות קיימות מכוח תוכנית רג/340/ג.

יחד עם זאת, שני הצדדים לא חלוקים שהזכויות לצורך בחינת היקף הזכויות אשר לא מומשו במצב הקודם מכוח תוכנית רג/340 ורג/340/ג׳ הן על בסיס חלופת 3 קומות (חלופת בינוי 2 קומות 40% מסתכמת ל- 80% זכויות, חלופת בינוי 3 קומות 35% מסתכמת ל- 105%. הפער בין החלופות הינו בשיעור 25%.

שני הצדדים לא התייחסו לתוספת קומות על בסיס תוכנית ג/11. התייחסות לתוכנית זו וייחוס קומות לתוכנית ג/11 הייתה בהכרח מצמצמת את שטח הקומה הבסיסית ולא מתירה שטח קומה מורחב כפי שהובא בחשבון.

תוכנית רג/340/ג/30 מכח סעיף 23 לתמ״א 38 (אשר תוקפה פג) מאפשרת תוספת קומה מעבר לזכויות התמ״א וזכויות נוספות בהיקף של קומה קיימת עליונה. **שמאי הצדדים לא ייחסו מימוש זכויות מכוח תוכנית זו**. ולא התבקש חיוב השבחה בגין הקלה בקומה.

כאמור, הצדדים זקפו את יתרת השטח מעבר לזכויות 2.5 קומות והרחבת דירות קיימות לזכויות מכוח תוכניות בניין עיר במצב קודם ולא מכוח תיקון 3א׳ לתמ״א.

מכיוון שמדובר בשאלה משפטית שהצדדים לא חלוקים עליה והמשיכו לדבוק בה גם במהלך הדיון משנשאלו על כך, החלטה זו וחישוב השטחים מבוססים על הסכמת הצדדים.

במאמר מוסגר אציין כי אילו היו מיוחסות זכויות הבנייה לקומה הנוספת לתמ״א 38 תיקון 3/א תוכנית רג/340/ג/30 או הקלה, היה החיוב בהיטל השבחה גבוה באופן ניכר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הקלות הבניה - מועד קובע 09.06.2024;

<u>הקלה להגבהת קומת קרקע</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם השבחה 0.085 לשטח המוגבה

שמאית המבקש מעריכה מקדם השבחה 0.05 לשטח המוגבה ללא ממ״ד

באומדן מקדם גובה תקרה, יש להביא בחשבון האם גובה התקרה נמצא בתחום התקן או מחוצה לו (במגורים גובה חופשי מינימלי לשטח עיקרי 2.50 מ׳ נטו). מקדם אחר יהיה שינויי גובה בין 2.50 מ׳ שהוא הגובה המינימאלי (נטו) לפי התקן עד לגובה המקובל והנהוג בסביבה הקרובה. כאן המקדם מתון יותר מקדמו. ומתמתן עוד יותר בהפרשי גובה בין המקובל והנהוג בסביבה הקרובה ומעלה עד לגובה הנכס. בכל מקרה מותיר שיקול דעת בהתאם לנתוניו המיוחדים של הנכס, מיקומו, אפיו וכד׳.

חישוב המקדם יהיה נפחי (הפרשי גובה המתחשבים בשינויי נפח), המשקף את התועלת השונה בהתאם לגובה המוצא ולגובה הסופי. ההיגיון בקביעת מקדם על-פי נפח המבנה, היא שככל שהמבנה גבוה יותר, אותה תועלת מהנפח יגיע לערכים נמוכים יותר באופן המשקף את העקרון המפורט לעיל [לדוגמא, הגבהת מבנה בשלושים ס״מ בין 2.70-3.00 מ׳ יוסיף נפח בשיעור של 11.1% (3/2.70) ואילו הגבהת מבנה בשלושים ס״מ בין 3.00-3.30 מ׳ יוסיף נפח בשיעור של 10% (3.3/3)]. יחד עם זאת, גישה זו עדיין לא מבטאת את העקרון של התועלת המשתנה למבנה עד גבולות התקן, מגבולות התקן ועד המקובל והנהוג בסביבתו ומעל גובה זה. כאן נדרש שיקול דעת להענקת מקדם ״שוליות״.

במקרה של שינויים בתחום התקן, מכיוון שהתועלת התפקודית בעקבות תוספת/צמצום נפח נמוכה ומקורה בתחושת רווחה או לחילופין בניצול השטח למערכות טכניות, יש להעניק לו מקדם נוסף שישקף את שוויו האקוויוולנטי של ניצול זה.

בנשוא החלטה זו השינויים נעים בגבולות של מקדם שטח גובה 3 מ׳ למקדם שטח גובה 3.55 מ׳, מכאן שהמקדם מגלם בעיקר את ההשבחה בגין תחושת הרווחה.

בנסיבות אלה, הבאתי בחשבון מקדם תועלת (דו ממדיות) של 0.3 מתוצאת החלוקה הנפחית, תואם החלטות קודמות של הח״מ (ראו לדוגמא גוש/חלקה 30048/176-179)

מתקבל מקדם השבחה כדלקמן: [(1 – 3.55/3) * 0.3] = 5.5%

ביחס לשטח ממ״ד מוגבה לא הובאה השבחה בשל הפטור החל עליו לעת מימוש בהיתר

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב השבחה;

שטח מגורים עיקרי בקומת קרקע	84.17 מ״ר
מקדם השבחה	5%
תוספת שטח אקו׳	4.2 מר״א
שווי מ״ר מבונה	₪ 12,500
השבחה	₪ 52,606

<u>הקלה לתוספת קומת מרתף חניה</u>

שמאי המשיבה מחייב בהתאם למספר מקומות החניה בקומה הנוספת לפי שווי חניה 25,000 ₪ המבוסס על שומות מכריעות בסביבה הקרובה

שמאית המבקש טוענת כי זכויות אלה היו ניתנות למימוש מכוח תמ״א 38 ותוכניות במצב קודם ומשכך לא חלה השבחה

טענת שמאי המבקש היא לאי חבות מהנימוק שהקמת חניות ניתנת למימוש מכוח הוראות תמ״א 38 בפטור מלא עד להיקף 300% משטח המגרש.

בהתאם להוראות תמ״א 38 על תיקוניה, סעיף 14א׳.5. מאפשרת ״תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, חניה על פי התקן הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ״ר לכל יח׳ שתיבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש״.

במימוש הנוכחי מבוקש בינוי בתת הקרקע בשיעור שאינו מגיע ל 300% משטח המגרש וניתן היה לאשרו במסגרת זכויות תמ״א 38 משכך להערכתי אין לחייב בהיטל השבחה ביחס להקלה זו.

לעניין הטענה כי הותרו זכויות לחניה אך לא קומות נוספות, אני מוצא קושי בטענה שכן לא ניתן לממש זכויות בהיקף שגדול משטח המגרש ללא מספר קומות.

העובדה שאושרה הקלה לתוספת קומה בתת הקרקע אינה מאיינת את העובדה כי ניתן היה להקים חניות אלה וקומות במסגרת הזכויות של תמ״א 38 אותן הפסיקה מחייבת להביא בחשבון במצב הקודם.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

13. <u>החלטה</u>

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רג/340	11.01.1980	₪ 25	₪ 12.5
הקלות	09.06.2024	₪ 52,606	₪ 26,303

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע"י</u>

בועז ברזילי

שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com