תאריך: 13.01.2021

מס' בקשה/מינוי: 1806-2020

מספרנו: 3628

לכבוד

המבקשים – גד בן סימון ואח'

באמצעות גב' שולי קרגולה שמאית מקרקעין
דוא"ל: Karagulla.s@gmail.com

המשיבה – הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן
דוא"ל: lior-s@ramat-gan.muni.il

באמצעות מר גדעון קרול שמאי מקרקעין
דוא"ל: gideon@gcarol.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6158 **חלקה:** 771 **ת"ח:** 1-6 **כתובת:** רחוב חורגין 52, שכונת תל יהודה, רמת גן

1. כתב מינוי

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 1806-2020 מיום 18.08.2020, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: הקלות ותוספת מחסנים.

גורם המימוש: בקשה להיתר בניה מס' 2015495, תיק בנין מס' 19556000.

מהות הנכס: חלקה, עליה מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים חלקית, הכולל 5 יח"ד, המיועד להריסה ועליו עתיד להיבנות בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף לחניה ובסה"כ 18 יח"ד.

3. מועד דיון

ביום 29.10.2020, קיימתי דיון[1] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 13.09.2020, ע"י החת"מ, לא ניתלו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני.

[1] עקב סכנת הידבקות מנגיף הקורונה, למרות ההקלות , בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב חורגין 52, שכונת תל יהודה, רמת גן.
גוש	:	6158.
חלקה	:	771 (בשלמות).
תת חלקה	:	1-6.
שטח חלקה רשום	:	500 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלויות, הזכויות רשומות בפנקס בתים משותפים החלקה כוללת סה"כ 6 תתי-חלקות שונות, מתוכם 5 יח"ד.
מהות הנכס	:	חלקה, עליה מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים חלקית הכולל 5 יח"ד, המיועד להריסה ועליו עתיד להיבנות בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף לחניה ובסה"כ 18 יח"ד.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר גדעון קרול, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י גב' שולי קרגולה, שמאית מקרקעין.
- העתק דף מידע תכנוני מיום 13.09.2020 מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
- החלטות ועדת רשות רישוי לתו"ב, ישיבה 2019017, בתאריך 28.07.2019 (לרבות החלטות נוספות).
- העתק תשריט בקשה להיתר בניה כפי שנתקבל מאת שמאית המבקשים.
- תשריטים והיתרי בניה שונים בנכס הנדון.
- החלטות וועדות ערר.
- החלטות שמאים מכריעים.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק ביום 07.09.2020.
- חוזי מכר קודמים בנכס נשוא ההחלטה (ת"ח 1-5).
- תשריט בית משותף וצו רישום בית בפנקס בתים משותפים.
- העתק הסכם תמ"א 38 הכולל הריסה ובניה מחדש (ונספחים שונים) מיום 30.01.2020 בין בעלי הזכויות בחלקה לבין חברת רכסים בנייה ויזמות ש.ע בע"מ.
- העתק מכתב הודעת שומה על היטל השבחה, העתק שובר לתשלום מיום 21.07.2020.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקש) מיום 13.09.2020.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול עיקרי הדיון.

7. מועד קובע

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או **ליום אישור ההקלה** או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום
אישור הקלות	29.04.2018	מועד אישור הבקשה בישיבת וועדת משנה לתו"ב מס' 2018010

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס נשוא ההחלטה מהווה בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים חלקית, הכולל 5 יח"ד. בהתבסס על תכנית בקשה להיתר מס' 2015495[2], הנכס הנדון מיועד להריסה (במסגרת מסלול תמ"א 38 על כל תיקוניה, ותכנית רג/340 על כל תיקוניה) ועתיד להבנות על החלקה בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף לחניה ובסה"כ 18 יח"ד.

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי הבניין נשוא ההחלטה, ידועה כחלקה 771 בגוש 6158, שטחה הרשום של החלקה הינו - 500 מ"ר.

יוער, כי מעיון במפה הטופוגרפית מתוך תשריט תכנית הבקשה להיתר עולה כי קיימת חלוקה ע"פ תכנית ר"ג/340 לפיה שטח למגורים הינו 462 מ"ר ושטח לדרך הינו 38 מ"ר, סה"כ 500 מ"ר.

החלקה הינה בעלת צורה רגולרית מלבנית, החלקה הינה עם חזית צפונית לרחוב חורגין ברוחב של 18.75 מ' (8.65 מ' + 10.10 מ') ועומק בחלק המזרחי באורך של 26.60 מ' ובחלק המערבי באורך של 26.55 מ' בהתאם למידע ממפה טופוגרפית מתוך תכנית הבקשה להיתר.

גבולותיה של החלקה, כדלקמן:
צפון: דרך סלולה מחופה אספלט / רחוב חורגין.
מזרח: חלקה מס' 1335 בגוש 6158, עליה בנוי בניין רווי למגורים (בינונית-נמוכה).
מערב: חלקה מס' 770 בגוש 6158, עליה בנוי בניין רווי למגורים (גבוהה).
דרום: חלקות מס' 831 ו -830 בגוש 6158, עליהן בנוי בניינים בבנייה רוויה למגורים (בינונית-נמוכה).

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנישום ממוקם ברחוב חורגין בשכונת תל יהודה באזור מרכז העיר רמת גן המאופיין בבניה רוויה ותיקה לצד בניה רוויה מתחדשת.
תחילתו של רחוב חורגין במערב (צפון) ברחוב שדרות ירושלים וסיומו במזרח ברחוב הרא"ה.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני מסחר לצד מבני ציבור שונים כגון גינה ציבורית (גן בר אילן), גני ילדים, בי"ס מורדי הגטאות, קופ"ח כללית, בתי כנסת ועוד.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, מדרכות, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט, מדרכות המחופות אבנים משתלבות, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הגישה המרכזית אל הנכס הינה מצדו הצפוני, מרחוב חורגין.

שונות: פתרונות חניה מתאפשרים בצדי הרחוב.

[2] בהתאם להעתק כפי שנמסר מאת שמאית המבקשים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים:

מצב קודם

תכנית ר"ג/340

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2591, עמוד 659, ביום 27.12.1979.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב' וקובעת זכויות והוראות בניה בשתי חלופות כדלקמן:

חלופה א' - בניה מעל קומה מפולשת

שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר.
אחוזי בניה בקומה	:	25%.
מרפסת לכל קומה	:	8%.
מס' דירות המכסימלי בכל בניין	:	6.
מספר קומות	:	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
חדרי מדרגות	:	שטחי חדרי המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל באחוזי הבניה.
קווי בניין	:	צדדי – רוחב מגרש מ – 18 מ' עד 20 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות מ – 3 מ' עד 4 מ', אחורי 5 מ', חזית 5 מ' לפי התשריט.
רוחב מינימלי של דרך	:	18 מ'.

חלופה ב' - בניה מעל קומה חלקית

שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר.
אחוזי בניה בקומה חלקית	:	13.5%.
אחוזי בניה בקומה	:	27%.
מרפסת לכל קומה	:	8%.
מס' דירות המכסימלי בכל בניין	:	5.
מספר קומות	:	2 קומות מעל קומה חלקית.
רוחב מינימלי של דרך	:	18 מ'.

הוראות הבניה של חדרי המדרגות וקווי הבניין משותפות לשתי החלופות.

בהתאם להוראות סעיף 113 (ד) לתקנון עולה כי באזור מגורים ב' ו - ג' בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות מעל קומת עמודים בהתאם לסעיף 122 (ב), תהיה הוועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה הקומה.

תכנית ר"ג/340/ג

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2651, ביום 14.08.1980.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב' וקובעת זכויות והוראות בניה בשתי חלופות כדלקמן:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

חלופה א' - בניה מעל קומה מפולשת

שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר.
אחוזי בניה בקומה	:	35%.
מס' דירות המכסימלי בכל בניין	:	6.
שטח המרפסות	:	שטח המרפסות כלולות בשטח הכולל של הבניין.

חלופה ב' - בניה מעל קומה חלקית

שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר.
אחוזי בניה בקומה חלקית	:	20%.
אחוזי בניה בקומה	:	35%.
מס' דירות המכסימלי בכל בניין	:	5.
שטח המרפסות	:	שטח המרפסות כלולות בשטח הכולל של הבניין.

לצורך קביעת השטח המותר, אין לקחת בחשבון, בין היתר:

- חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- מחסן עבור אחסון ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.
- בקומת העמודים המפולשת בקומה שמתחת לפני הקרקע שטחם של מוסך, חניה או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר מכונות, קירור או אוורור, חדר חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמטור, מקלט, מגדל בטחון, מחסה לשעת חירום, פיר מעלית וחדר מכונות להפעלת המעלית חדר לכלי אשפה, חדר למכלי גז, ארונות אוורור ואינסטלציה סניטרית.

מרפסת שירות - מרפסת צמודה למטבח או לחדר האמבטיה והשירותים שנועדה לאחסנת כלי ניקוי חומרי ניקוי, להצבת מכונת כביסה, לתליית כביסה, וכיוצ"ב נכללת באחוזי הבניה.

הוועדה המקומית לא תתיר הקמת יח"ד אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות כלהלן:

- יח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל - שטח המרפסת לא יקטן מ - 2.5 מ"ר.
- יח"ד ששטחה למעלה מ - 80 מ"ר - שטח המרפסת לא יקטן מ- 3 מ"ר.

תכנית רג/340/ג/1

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3181, ביום 29.03.1985.

התכנית מאפשרת חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

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

תכנית רג/340/ג/3 -מרתפים

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4047, עמוד 55, ביום 08.10.1992.

בהתאם להוראות התכנית ניתן לבנות קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית.

השימושים במרתף הינם לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' – בתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מק/רג/340/ג/6</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4413, ביום 28.05.1996.

התכנית קבעה גודל מגרש מינימאלי באזורי מגורים ב' לפי המגרש הרשום וגודלו מינימאלי – 450 מ"ר.

<u>תכנית מק/רג/340/ג/9</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4451, ביום 24.10.1996.

<u>מטרת התכנית</u>:

שינוי צפיפות יח"ד באזורים ב' וג' כדלהלן:

- הועדה רשאית באזורים ב' ו-ג' בהם קיים בניין להריסה לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לתכנית רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות.
- הועדה רשאית במגרשים באזורים ב' ו - ג' בהם צפיפות יח"ד של פי התכנית הראשית רג/340/ג' לא אחידה בקומה העליונה להשלים מס' יח"ד להשלמה אחידה בהתאם לתכנית רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות.

<u>תכנית מק/רג/340/ג/8</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24/10/1996.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון של העיר רמת גן – אזורי מגורים ב' ו- ג'.

מטרת התכנית להוסיף בסעיף ח' בתקנות תכנית רג/340/ג כי למרות האמור ניתן יהיה לאשר הרחבת שטח יח"ד קיימות בבתים צמודי קרקע בני שתי קומות באזורי מגורים ב' ו- ג' בהתאם לזכויות המותרות שעל פי תכנית המתאר רג/340/ג ערב אישורה של תכנית זו, הווה אומר: באזור מגורים ב' – 105% ובכל מקרה שטח יח"ד לא יגדל מעל 110 מ"ר לשטחים עיקריים. באזור מגורים ג' – 120% ובכל מקרה שטח יח"ד לא יגדל מעל 120 מ"ר לשטחים עיקריים.

כדי לנצל זכויות בניה אלו, ניתן יהיה לאשר בכפוף לשיקול דעת תכנוני של מהנדס העיר להקטין קו בניין בקומת הקרקע קדמי ואחורי ב- 1.4 מ'.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/11</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4972, עמ' 2025, ביום 15.03.2001.

התכנית קובעת כדלקמן:

- מתן אפשרות לבניית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות עפ"י התכנית הראשית - תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

  שטח דירה על הגג לא יקטן מ - 75 מ"ר עיקרי ולא יעלה על 75% משטח הגג.

  הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2 מ', בחזית הבניין ובחזית הצדדית והאחורית 1.5 מ' או על פי שיקול מהנדס העיר ועפ"י תכנית רג/340/ג/1.
- לשנות גובה בניינים המותר באזורים ב' ו-ג' ברחובות שרוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר ולאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית מתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- מתן אפשרות להעביר זכויות בניה באזור מגורים ב' ו-ג' מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית - תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.
- ברחוב בו קטן רוחב זכות הדרך מ-12 מ', ניתן לאשר עד 2 קומות נוספות בהליך אישור הקלה לקומות.
- גובה קומת העמודים המפולשת עד לתקרה יהיה עד 3 מ' וגובה המבנים על הגג יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בנין.

קווי הבניין הצדדיים יהיו מינימום 3.5 מ' וקו בניין צדדי לא יותר מ - 4 מ'.

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

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, עמ' 2640, ביום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה **באחת** מהאפשרויות הבאות:

(1) סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

(2) הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבנין.

(3) הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח"ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים:

(1) קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.

(2) תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.

(3) תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

(4) ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.

סעיף 23 - שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו 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.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית רג/מק/340/ג/11/1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5402, עמוד 2863, ביום 31.05.2005.

מטרת התכנית – תיקון סעיף 9ז' בתקנון תכנית רג/מק/340/ג/11 ע"י מחיקת המילה "קיימים".

התכנית מאפשרת בבניינים באזורים ב' ו - ג' העברת זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית - תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/19</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5462, עמוד 605, ביום 27.11.2005.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, ביטול חובת חישוב 48 מ"ר (12 מ"ר X 4 קומות) מתוך חדרי המדרגות כשטח עיקרי.

ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב – 1992, ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13(ב)(2) לתקנות הנ"ל, להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת המצוינים בתקנות תכנית רג/340/ג, בסעיף 6 ב' המבוטל עפ"י תכנית זו.

<u>תכנית רג/340/ג/21</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5480, עמוד 1214, ביום 12.01.2006.

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר או 50% מהשטח העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ – 5 מ"ר מתוך שטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד של אותה דירה לפי הקטן מבניהם.

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

בנוסף, תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג.

<u>תכנית רג/340/ג/15</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5495, עמוד 1900, ביום 16.02.2006.

התכנית תחול רק על בניה חדשה החל מתחילתה של התכנית.

מטרת התכנית – קביעת הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים.

<u>הוראות התכנית</u>:

- התכנית מאפשרת תוספת מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו לכל יח"ד בתוך הדירה.
השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, ללא שינוי בקווי הבניין ובמס' הקומות.
- ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר נטו ליח"ד, בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ - 4 מ"ר נטו ולא יהיה גדול מ - 10 מ"ר נטו - שטח זה ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה קומה, ללא שינוי בקווי הבניין ובמס' הקומות.
- לחילופין באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם נדרש לצורך

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הקמת המחסנים, שטח המחסן המירבי לכל יח"ד יהיה 10 מ"ר נטו. השטח ייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיח"ד המאושרות בהיתר.

מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.

- לא יותרו מחסנים בקומות המפולשות.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/21/א</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5561, עמוד 4485, ביום 30.07.2006.

הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה עיקריים המותרים בין הקומות השונות בבניין לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באזורים של בניה רוויה.

ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבנין, וללא שינוי בקווי הבניין ובמספר הקומות.

הוועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים כאמור מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי יציאה לגג מעבר לשטחים המותרים עפ"י תכנית רג/340/ג/21.

<u>תכנית רג/340/ג/3/1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5629, עמוד 1623, ביום 15.02.2007.

התכנית מאפשרת בניית קומת מרתף אחת עד גבולות המגרש (קו בניין 0) על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף וע"י כך לשנות את סעיף 5.2 בתקנון תכנית רג/340/ג/3.

<u>תמ"א 38/ 1א'</u>

שינוי מס' 1א' - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, עמ' 3916, ביום 16.08.2007.

מטרת התכנית – הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לענין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/3/2</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5837, עמוד 4254, ביום 05.08.2008.

בהתאם להוראות התכנית, גובה קומת המרתף העליונה נטו* לא יהיה גדול מ - 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו* לא יהיה גדול מ - 3.5 מ'.

*נטו - מפני הרצפה ועד תחתית התקרה.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/33</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5931, עמוד 2935, ביום 16.03.2009.

התכנית מאפשרת הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה.

<u>תמ"א 38/ 2</u>

שינוי מס' 2 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069, עמ' 2217, ביום 10.3.2010.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מטרת התכנית –

(1) קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

(2) תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-01.01.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

(3) ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

(4) הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.

(5) הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/38</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6101, עמוד 3573, ביום 24.06.2010.

התכנית מגדילה את מספר יח"ד באזור מגורים ב' ל - 6 יח"ד למגרש בשטח 450 מ"ר ובהתאמה מספר יח"ד גדול יותר למגרשים ששטחם גדול יותר מ - 450 מ"ר, ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות.

עיגול חלק מיח"ד ליח"ד שלמה בכל מקרה בחישוב מספר יח"ד התקבל חלק מיח"ד שהוא 50% ויותר.

<u>תכנית רג/340/ג/30</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6140, עמוד 237, ביום 07.10.2010.

תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 ומטרתה מתן אפשרות לתוספת קומה בבניין בנוסף לזכויות הבניה אותן רשאית הוועדה המקומית להתיר על פי תמ"א 38 על תיקוניה.

<u>תוספת קומות</u> - תותר תוספת של עד 1 קומה למספר הקומות המאושר עפ"י תכנית בתוקף במגרש.

יודגש כי תוספת זו הינה בנוסף לזכויות בניה שהועדה המקומית רשאית להתיר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.

<u>תוספת זכויות</u> - תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבניין.

תוספת זכויות הבניה יכולה לשמש לבניית יח"ד חדשות, להרחבת יח"ד קיימות בבניין וכשילוב ביניהן.

במקרה של הריסה ובנייה מחדש לפי תמ"א 38/2 ניתן יהיה לנצל גם את הזכויות התקפות מכוח רג/340/ג/15 "מחסנים", רג/מק/340/ג/11 "תוספת 2 קומות", רג/מק/340/ג/1/11 "ניוד זכויות" רג/340/ג/21 ו-רג/מק/340/ג/21/א' "גגות".

במקרה של תוספת קומות על בניין קיים ניתן יהיה לנצל את הזכויות התקפות מתכניות רג/340/ג/15 "מחסנים", רג/340/ג/21 ו-רג/מק/340/ג/21/א' "גגות", לא ניתן יהיה לנצל את הזכויות התקפות מכח תכניות רג/מק/340/ג/11 ו- רג/מק/340/ג/1/11.

בנוסף לכך, תכלול תוספת הזכויות לדירות חדשות וקיימות, מרחב מוגן או שיפור אמצעי מיגון עפ"י חוק.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סגירת קומה מפולשת - תותר סגירת קומה מפולשת לצורך מגורים ו/או תותר תוספת יח"ד בבניין בקומת הכניסה (הקומה המפולשת) ו/או תותר סגירת קומה מפולשת לצורך שימוש כמחסנים עבור דירות קיימות וחדשות בבניין.
מספר יח"ד לתוספת יהיה בהיקף השטח המותר בקומה, לאחר הקצאת שטח למבואה, חלקי גודל דירה ממוצע בבניין.

קווי בניין - במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את תוספת הזכויות ו/או החיזוקים, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ - 2 מ' לחזית צידית ו - 3 מ' לחזית אחורית. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי. בתנאים מסוימים תותרנה חריגות.

תמ"א 38/ 3

שינוי מס' 3 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, עמ' 4650, ביום 11.06.2012.
מטרת התכנית –
(1) הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.
(2) קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
(3) קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
(4) קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.
(5) קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.
(6) קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.
ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכוח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:
(א) סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
(ב) הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.
(ג) הקמת קומה חלקית על הגג – בתנאים שונים.
(ד) הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) – בתנאים שונים.

מצב חדש

תכנית מס' 506-0197871

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7209, עמוד 3656, ביום 21.02.2016, בעיתון ביום 26.02.2016.
ביטול תכנית רג/340/ג/30 ייכנס לתוקף עם פרסומה לאישור של תכנית רג/מק/340/ג/53.

תמ"א 38 / 3 / א

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, עמ' 1488, ביום 13.12.2016.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום.

השטח הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא:

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. 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.

לעניין סעיף זה: 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 קומות 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 כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות (להלן השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת), למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ - 50% משטח קומה טיפוסית או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

"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.

1. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה מפולשת.
2. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151 (ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.
3. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים - עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>רישוי</u>

להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מאת הצדדים:

א. היתר בניה – רישיון מס' 4917, מתאריך 10.09.1958.

תיאור הבקשה: הקמת בנין המכיל 1 דירה בת 2 חדרים ונוחיות, 4 דירות בנות 2.5 חדרים ונוחיות כ"א, בשטח כללי של 308.83 ממ"ר.

תעודת גמר - 21.06.1959 – מס' 1907.

שטח המגרש: 500 מ"ר.

גוש: 6158.

חלקה: 771.

להלן היקף הבינוי המוצע בהתאם לטבלת השטחים בתשריט (תכנית) ההיתר:

קומת מרתף - 12 מ"ר.

קומת קרקע - 68.49 מ"ר.

קומה א' - 135.17 מ"ר.

קומה ב' - 135.17 מ"ר.

סה"כ שטח מוצע: 350.83 מ"ר.

ב. היתר בניה[3] – תכנית מס' 13984, מתאריך 10.06.1959.

שטח המגרש: 500 מ"ר.

גוש: 6158.

חלקה: 771.

להלן היקף הבינוי המוצע בהתאם לטבלת השטחים בתשריט (תכנית) ההיתר:

קומת מרתף - 12.10 מ"ר.

קומת קרקע - 69.76 מ"ר.

קומה א' - 139.39 מ"ר.

קומה ב' - 139.39 מ"ר.

סה"כ שטח מוצע: 360.64 מ"ר.

ג. **בקשה להיתר 2015495**, תיק בניין 19556000, בהתאם להחלטה, פרסום למימוש תמ"א 38 (כולל הקלות) בהתאם להוראות התכנית:

(תוכן הבקשה המעודכן)

הריסת בניין מגורים בן 2 קומות על עמודים חלקית, הכולל 5 יח"ד.

הקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (9 קומות ברוטו) ובו 18 יח"ד מתוכן 1 יח"ד בקומת הקרקע ו-1 יח"ד בקומת הגג ומעל שני מרתפי חניה הכוללים חניות ביחס של 1:1 דירה שגודלה מעל 120 מ"ר 2 חניות.

מבקשים: גדי בן סימון ואחי'.

[3] נמצא רק תשריט ההיתר ללא היתר המילולי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם לפרוטוקול וועדת משנה לתו"ב, בישיבה מספר 2018010 מיום 29.04.2018, הוחלט:

<u>הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (פרסום ראשון)</u>

- הוספת קומה בהתאם להוראות 2 (8)(ב) בהוראות סטייה ניכרת, לצורך ניצול זכויות תב"עיות ולצורך שיפור תכנון – **לסרב**, מהסיבה שנבדק ולא נמצא עודף של זכויות תב"עיות, המצדיק הצורך לאישור תוספת הקומה בהקלה. עודף הזכויות התב"עיות מספיק לאישור קומה אחת מתוך 2 הקומות הניתנות מתכנית ג/11.
- הוספת 1 מרתף חנייה מעבר למרתף החנייה המותר בתכנית רג/340/ג/3, לשם עמידה בתקן החניה הנדרש - **לאשר**, לשם עמידה בתקן חניה.
- הגבהת גובה קומת המרתף ל - 6.0 מ' מעבר לקבוע בתכנית 340/ג/3, לצורך התקנת מתקני חניה - **לאשר**, לצורך הוספת מתקני חניה ולשם עמידה בתקן חניה.
- ביטול מרפסות שירות בדירות כמתחייב מתכנית 340/ג' - **לאשר**, לשם תכנון מיטבי של פנים הדירות.

<u>הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 (פרסום ראשון)</u>

- בנייה בקו בניין קדמי (צפון) 2.00 מ', לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 - **לאשר**, לצורך ניצול זכויות תמ"א 38. לנוכח צמצום הקומה העשירית שבוקשה, יש לאשר קווי הבניין שבוקשו לצורך ניצול זכויות תמ"א 38.
- בנייה בקו בניין אחורי (דרום) 3.00 מ', לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 - **לאשר**, לצורך ניצול זכויות תמ"א 38. לנוכח צמצום הקומה העשירית שבוקשה, יש לאשר קווי הבניין שבוקשו לצורך ניצול זכויות תמ"א 38.
- בנייה בקו בניין צדדי (מזרח/מערב) 2.70 מ', לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 - **לאשר**, לצורך ניצול זכויות תמ"א 38. לנוכח צמצום הקומה העשירית שבוקשה, יש לאשר קווי הבניין שבוקשו לצורך ניצול זכויות תמ"א 38.
- תוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה - **לאשר**, תואמת הוראות תמ"א 38, תכנית ג/30 ואינה סותרת את תכנית ג/53 המופקדת ותואמת מדיניו הוועדה למספר הקומות וקווי הבניין.
- סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה - **לאשר**, תואמת הוראות תמ"א 38, תכנית ג/30 ואינה סותרת את תכנית ג/53 המופקדת ותואמת מדיניו הוועדה למספר הקומות וקווי הבניין.

<u>הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (פרסום שני)</u>

- 20% תוספת יח"ד ע"פ שבס לצורך ניצול מיטבי של הזכויות - **לסרב**, בהתאם לתחשיב הזכויות שנעשה ע"פ תכנית ג/30 ולפי תקרת המכפיל המותר בשכונת תל יהודה, ניתן לאשר 18 יח"ד בלבד (5 יח"ד קיימות*מכפיל של 18 יח"ד).
- החדרת עוגנים לחלקות הגובלות במגרש מסיבות קונסטרוקטיביות - **לאשר**, מהסיבה שמדובר בביסוס זמני במהלך העבודה, שאינו מונע מחלקות צמודות גובלות לתכנן מרתף בעתיד.
יחד עם זאת, אם העוגנים יופנו לרחוב, יש לתאם הגובה עם מעבר תשתיות ציבוריות קיימות ועתידיות).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- גובה אדמה גננית פחות מ - 1.5 מ' המותר. בין 0.9 מ' ל - 1.2 מ' מסיבות קונסטרוקטיביות - **לאשר חלקית**, יש לשמור גובה אדמה גננית שלא יפחת מ - 1.20 מ'.
  אדמה גננית הינה צורך המאפשר תכנון גינון משמעותי הכולל עצים נותני צל.

<u>לאשר הבקשה בתנאים</u>

- 18 יח"ד, יש לצמצם 3 יח"ד.
- 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע ושני מרתפי חניה, ומעל קומת גג חלקית (9 ברוטו): 3 קומות על עמודים מתכנית רג/340, 2 קומות מתכנית ג/11 ועוד 2 קומות מתא 38 (לא מאושרת קומה 10 בהקלה).
- שטח עיקרי על סה"כ: 1361.41 מ"ר. יש לצמצם 179.28 מ"ר.
- קו בניין קדמי לכיוון רחוב חורגין 2.00 מ', קו בניין אחורי 3.00 מ', קווי בניין צדדים 2.70 מ'.
- מרתפים: יש להראות פתרון לחלחול מי גשם.
- צמצום מס' מקומות החניה המבוקשים, בהתאם למספר יח"ד וביחס 1:1, דירה שגודלה מעל 120 מ"ר, 2 חניות.
- אין לתכנן מסתורי כביסה לחזית הרחוב.
- יש לסגת בקומת הגג 3 מ' מקונטור הבניין בחזית הרחוב ו-2 מ' בחזית האחורית. הפרגולה תהיה בנסיגה של 1.20 ממעקה המרפסת.
- גודל המרפסות לפי חוק התכנון והבניה.
- תיאום העיצוב האדריכלי מול מנהל המחלקה.
- יש לצרף לגרמושקה המתוקנת, מפת מדידה מעודכנת ע"י מודד מוסמך.
- לתקן טבלת השטחים המבוקשים וחישובי השטחים בהתאם להערות על גבי תשריט הבקשה.
- תיקון הערות הבדיקה, הערות על גבי תשריט הבקשה בתנאי התאמה לדרישות מהנדסת העיר.

בהתאם לפרוטוקול וועדת משנה לתו"ב, בישיבה מספר 2019012 מיום 16.07.2019, הוחלט:

מפאת קוצר זמן - ירד מסדר היום.

בהתאם להחלטות ועדת רשות רישוי לתו"ב, בישיבה מספר 2019017 מיום 28.07.2019, הוחלט:

לאשר הארכת תוקף החלטת ועדת משנה מס' 2018010 מיום 29.04.2018 שתוקפה פג ביום 29.04.2019 בשנה נוספת ועד ליום 29.04.2020 ללא אפשרות להארכה נוספת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן טבלת השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר (בהתאם להיתר בניה):

קומה		השימושים העיקריים (מ"ר)				חלקי שירות (מ"ר)								
		עיקרי קיים[4]	עיקרי מוצע	עיקרי אחסנה	סה"כ שטחים עיקריים[5]	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	חדר עגלות ואופניים	גז ואשפה	מתקנים ומערכות טכניות	חניה	סה"כ שירות מוצע	סה"כ הבניין (מ"ר)	מרפסת מקורה (מ"ר)	מרפסת גג (מ"ר)	פרגולה (מ"ר)
מרתף	-02	-	-	-	-	-	22.64	-	-	60.83	379.52	462.99	462.99	-	-	-
מרתף	-01	-	-	-	-	-	21.51	49.32	-	6.47	385.69	462.99	462.99	-	-	-
קרקע	00	-89.12	79.63	6.00	85.63	12.00	68.24	11.58	26.23	-	-	118.05	203.68	-	-	-
א'	01	-175.93	140.13	18.00	158.13	36.00	32.37	-	-	-	-	68.37	226.50	22.16	-	-
ב'	02	-175.93	140.13	18.00	158.13	36.00	32.37	-	-	-	-	68.37	226.50	22.16	-	-
ג'	03	-	154.12	12.00	166.12	24.00	20.82	-	-	-	-	44.82	210.94	14.89	25.68	-
ד'	04	-	154.12	12.00	166.12	24.00	20.83	-	-	-	-	44.83	210.95	28.00	-	-
ה'	05	-	158.71	12.00	170.71	24.00	20.75	-	-	-	-	44.75	215.46	28.00	-	-
ו'	06	-	158.71	12.00	170.71	24.00	20.75	-	-	-	-	44.75	215.46	28.00	-	-
ז'	07	-	158.71	12.00	170.71	24.00	20.75	-	-	-	-	44.75	215.46	28.00	-	-
פנטהאוז	08	-	109.06	6.00	115.06	12.00	17.10	-	-	-	-	29.10	144.16	-	88.43	-
קומת גג	09	-	-	-	-	-	13.83	-	-	-	-	13.83	13.83	-	-	(56.87)
סה"כ		**-440.98**	**1,253.32**	**108.00**	**1,361.32**	**216.00**	**311.96**	**60.90**	**26.23**	**67.30**	**765.21**	**1,447.60**	**2808.92**	**171.21**	**114.11**	(56.87)

למען הסר ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית ו/או תכנונית, האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד.

[4] יוער כי השטח הקיים אינו תואם את השטחים המאושרים בהיתרים הקודמים. באומדן ההשבחה התייחסתי לשטח הקיים המפורט בתכנית הבקשה להיתר ובפרוטוקול ההחלטה המאושר.

[5] ללא שטח עיקרי קיים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 07.09.2020, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	6158.
חלקה	:	771.
שטח חלקה	:	500 מ"ר.
מספר תתי חלקות	:	6 (מתוכם 5 יח"ד).
בעלויות	:	קיימות בעלויות שונות.
תקנון	:	מצוי.
הערות	:	על כל הבעלים, נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת רכסים בניה ויזמות ש.ע בע"מ. על כל הבעלים, נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 (הימנעות מעשיית עסקה) לטובת עיריית רמת גן.

להלן פרטי הבעלים והרישום של תתי החלקות-בהתאם לנסח רישום מיום 07.09.2020 וחוזי מכר:

תת חלקה	בעלויות	שנת רישום ע"פ נסח	מועד רכישה לפי חוזה מכר[6]	שטח רשום/מ"ר	החלק ברכוש המשותף	קומה
1	יסקולקה יצחק צח	2013	[7]08.11.2012	68.00	68/308	קרקע
	חיקי אופיר	2013	13.09.2012			
2	יסקולקה יצחק צח	2012	30.11.2011	60.00	60/308	ראשונה
3	בן סימון גד	2012	24.11.2011	60.00	60/308	ראשונה
4	ברק אברהם	2012	29.08.2012	60.00	60/308	שניה
5	חיקי אופיר	2013	18.11.2012	60.00	60/308	שניה

בית משותף

בהתאם לצו רשום בית בפנקס בתים משותפים, בית המגורים נרשם כבית משותף ביום 22.07.1959.

בהתאם לתשריט הבית המשותף הנכס הינו מבנה אחד בן 3 קומות, קומת הקרקע מכילה דירה אחת וקומות א' ו - ב מכילות שתי דירות בכל קומה, בסה"כ 5 דירות.

מעיון בצו רישום לא קיימת התייחסות לחלוקת זכויות הבניה בלתי מנוצלות, אם וכאשר.

[6] בהתאם להעתקים כפי שנמסר מאת שמאית המבקשים.

[7] חוזה רכישה של מחצית מהזכויות בתת חלקה 1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>הסכם תמ"א 38</u>[8]

בהתאם לאמור בהעתק הסכם מיום 30.01.2020[9], להלן עיקרי תמציתו:

בין בעלי הזכויות:

יסקולקה יצחק צח וחיקי אופיר (ת"ח 1), יסקולקה יצחק צח (ת"ח 2), בן סימון גד (ת"ח 3), ברק אברהם (ת"ח 4), חיקי אופיר (ת"ח 5).

(להלן: "הבעלים" או "הדיירים").

לבין: רכסים בנייה ויזמות ש.ע בע"מ.

(להלן: "היזם").

<u>החלקה</u>:

חלקה 771 בגוש 6158 בשטח רשום, לפני מדידה ולפני הפקעות של רשויות תכנון, של 500 מ"ר עליה בנוי מבנה של 3 קומות הכולל כיום 5 דירות, ברחוב חורגין 52, רמת גן.

<u>החלקים הנמכרים</u>:

זכויות הבעלים בחלקה ובדירות הנוכחיות בבניין הקיים, לרבות זכויות הבניה היחסיות, הקיימות ו/או העתידיות, כפי שהוקנו ו/או תוקננה לבעלים ו/או לחלקה ו/או לבעלים מכוח תכנית הבניה, כדי להקים את הפרויקט כהגדרתו להלן ולמעט דירות הבעלים, והכל בהתאם להוראות הסכם זה, הצדדים מעריכים את החלקים הנמכרים בכ-58% מזכויות הבעלים במגרש.

<u>החלקים הנותרים</u>:

זכויות הבעלים בחלקה ובדירות הנוכחיות בבניין הקיים, לרבות זכויות הבניה היחסיות, הקיימות ו/או העתידיות, כפי שהוקנו ו/או תוקננה לבעלים ו/או לחלקה ו/או לבעלים מכוח תכנית הבניה, כדי להקים את דירות הבעלים, והכל בהתאם להוראות הסכם זה, הצדדים מעריכים את החלקים הנמכרים בכ-42% מזכויות הבעלים במגרש.

<u>העסקה</u>:

הצדדים מתקשרים בהסכם זה לצורך ביצוע פרויקט מסוג תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) לפיו הבעלים מוכרים ליזם את "החלקים הנמכרים" מזכויות הבעלים במגרש, כהגדרתם לעיל בתמורה לביצוע התחייבויות היזם בהסכם זה.

<u>מיסים ותשלומים</u>:

שכ"ט עו"ד והוצאות, מיסים ותשלומים, ישירים ועקיפים, בגין הפרצלציה, הפקעות, חכירות לצרכי ציבור, רישומים בקשר עם הוצאתו לפועל של הסכם זה, ובכלל זה רישום בפנקס בתים משותפים ורישום הזכויות כיחידות נפרדות בפנקס הבתים המשותפים כפי הוראות הסכם זה יחול וישולם על ידי היזם.

מס שבח בגין מכירת החלקים הנמכרים עפ"י חוזה זה יחול על הבעלים וישולם על ידם.

---

[8] הסכם זה לא מפורט בחוות דעת הצדדים ולא ניתנה התייחסות אליו.

[9] מעיון בהעתק ההסכם עולה כי בעלי הזכויות בתת חלקה 1, יסקולקה יצחק צח וחיקי אופיר יהיו זכאים לקבלת סכום נוסף של 1,200,000 ₪ שיחולקו בחלקים שווים עבור כיסוי הוצאות - שכ"ד למשך כל תקופת הפינוי, החזר שכ"ט עורכי הדין ויועצים נוספים ככל שיישכרו השניים לייצוגם במסגרת הסכם זה לרבות מפקח בנייה מטעמם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הטיפול בשומת מס שבח יחול על הבעלים באמצעות עו"ד מטעמם ועל חשבונם.
הבעלים מתחייבים לשלם את היטלי ההשבחה במלואם החלים בגין התב"ע הקיימת ו/או בגין התב"ע החדשה ו/או בגין החלטת הועדה ו/או בגין ההיתר בין אם המועד להטלתם לפני החתימה על הסכם זה ובין לאחריו ועד למועד קבלת טופס 4 (לרבות לאחר קבלת היתר בניה לפרויקט זה).
הטיפול בשומת היטל השבחה לרבות השגה וערעור והליכים משפטיים יחול על הבעלים.

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"**השבחה**" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין - אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

11.2 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו (ביקור חיצוני), מאפייני הנכס, מאפייני מיקום, רמת הפיתוח והתשתיות.

11.5 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות" – מועדים קובעים.

11.6 למען הסר ספק, החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

11.7 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.8 מצב תכנוני, רישוי - לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.9 מצב משפטי - בהתאם לחוות דעת המשיבה, ולאחר התאמה בין דיווח עסקאות באתר רשות המיסים - מידע נדל"ן, לבין, מועד הרישום בנסח רישום מקרקעין כמפורט בסעיף 10, באומדן ההשבחה הובאו בחשבון מימושי עבר שנעשו בדירות בנכס נשוא ההחלטה.
למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשים, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, זהות הנישום – החייב).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה-שומת המשיבה	השבחה-שומת המבקשים
הקלה לתוספת קומת מרתף והגבהת קומת המרתף	29.04.2018	₪ 180,000	אין השבחה
תוספת מחסנים	29.04.2018	₪ 550,800	₪ 125,000

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי מיקום הנכס, שטח החלקה.

ב. מצב תכנוני - התוכניות החלות על החלקה.

ג. מצב רישוי - כפי שהוגדר בחוות דעת זו.

ד. מצב משפטי.

ה. גורם המימוש - מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

ו. העדר השבחה בגין תכנית 506-0197871 - קיבלתי את הסכמות הצדדים כי תכנית זו אינה משביחה.

ז. העדר השבחה בגין הקלה להחדרת עוגנים לחלקות הגובלות במגרש מסיבות קונסטרוקטיביות.

ח. העדר השבחה בגין הקלה ביטול מרפסות שירות בדירות לשם תכנון מיטבי של פנים הדירות.

ט. העדר השבחה בגין הקלה לגובה אדמה גננית פחות מ - 1.5 מ' המותר - יש לשמור גובה אדמה גננית שלא יפחת מ - 1.20 מ'.

י. לעניין העדר השבחה להקלות האמורות לעיל - קיבלתי את הסכמות הצדדים כי הקלות אלו אינן משביחות.

העובדות השנויות במחלוקת

מבוא – במקרה דנן, נתבקש היתר בניה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות על עמודים חלקית, הכולל 5 יח"ד, והקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית (9 קומות ברוטו) ובו 18 יח"ד מעל שני מרתפי חניה הכוללים 18 חניות + חניית נכים.

בהתאם לתכנית רג/340 מותר 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת + 2 קומות מכוח תכנית רג/340/ג/11 + 2.5 קומות מכוח תמ"א 38.

במסגרת הבקשה הנדונה יש להביא בחשבון את הזכויות המותרות מכוח תמ"א 38 והפטורות מהיטל השבחה ("סל הזכויות") בנוסף לשטח הקיים של המבנה.

השטחים שמעבר לזכויות הנ"ל, יובאו בחשבון מכוח התוכניות (בהתאם "להלכת פנימי" –מדרגות).

לעניין זה, יוער כי הוצגו בפני העתקים של חוזי מכר לדירות בבניין נשוא ההחלטה, מהם עולה כי הדירות נרכשו בין השנים 2011-2012 לאחר המועד הקובע של רוב התכניות שחלות על הנכס נשוא ההחלטה למעט תכנית 506-0197871 ותמ"א 3/38א' אשר בגינם לא חל היטל השבחה.

הובא בחשבון כי תוספת הזכויות מכוח תמ"א 38, תוספת ל - 2.5 קומות, סגירת קומת עמודים, הרחבת דירות והקטנת קווי בניין הינן פטורות מתשלום היטל השבחה.

למעלה מן הצורך, מצאתי לנכון להציג את שטחי הבניה הפטורים מהיטל השבחה ("סל הזכויות") בנכס נשוא ההחלטה, כדלקמן:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

חישוב שטח קומה טיפוסית מורחבת	שטח	מקור הנתון
שטח קומה טיפוסית קיימת (שטח קיים 175.93 מ"ר)	175.93	תשריט הבקשה להיתר ופרוטוקול ההחלטה
שטח קומה טיפוסית קיימת (בניכוי ח.מדרגות)	165.91	שטח חדר מדרגות 10.02 מ"ר לפי פרוטוקול ההחלטה
שטח הרחבה דירות קיימות בקומה, 2 יח"ד*13 מ"ר	26	מכוח תמ"א 38
שטח קומה טיפוסית מורחבת ללא ממ"דים וח. מדרגות	191.91	תחשיב
-	-	-
צביעת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה	**שטח**	**מקור הנתון**
תוספת 2.5 קומות מורחבות	480	מכוח תמ"א 38
תוספת 13 מ"ר - 8 יח"ד	65	תוספת לדירות קיימות מכוח תמ"א 38
השלמת קומת עמודים מפולשת מורחבת ללא ח. מדרגות	112.81	תחשיב - שטח קומה טיפוסית קיימת + שטח הרחבה דירות קיימות (3*13) בקיזוז הקיים בהיתר (89.12 מ"ר)
סה"כ זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה	**658**	סה"כ
שטח בנוי קיים (בניכוי ח. מדרגות)	413.38	שטח קומה טיפוסית קיימת (בניכוי ח. מדרגות) * 2 קומות + שטח ק. קרקע (89.12 מ"ר) בקיזוז ח. מדרגות (7.56 מ"ר) נתונים מפרוטוקול ההחלטה ותשריט הבקשה להיתר
-	-	-
סה"כ שטח במצב קודם (זכויות מכוח תמ"א 38+שטח קיים)	**1,070.97**	-
סה"כ שטח מבוקש בתכנית בקשה להיתר (עיקרי) ללא אחסנה עיקרי	**1,253.32**	-
יתרת שטחי בניה מבוקשים מכוח התכניות	**182.36**	-

בהתאם לתחשיב האמור, עולה כי קיימת יתרת שטחי בניה מבוקשים בנכס הנדון מעבר לשטחים הפטורים מתמ"א 38.

כאמור לעיל, הדירות בבניין נשוא ההחלטה נרכשו לאחר המועד הקובע של התכניות מכוחן ניתן לנצל את זכויות הבנייה ולכן באומדן ההשבחה הובאו בחשבון ההקלות המבוקשות בלבד.

ראה הכרעתי בהמשך לעניין שטחי המחסנים אשר לא הובאו בחשבון בטבלה לעיל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>טענות העוררים ביחס לאישור ההקלות</u>

<u>עובדה ראשונה</u> – השבחה/אי השבחה עקב אישור הקלה לתוספת קומת מרתף חניה, והגבהת גובה קומת מרתף ל - 6.0 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/340/ג/3 לשם התקנת מתקני חניה.

א. שמאית המבקשים – שווי מקום חניה רגיל הינו 110,000 ₪ עפ"י החלטות מכריעות לנכסים בעלי מאפיינים דומים, לרבות מאפייני מיקום, כמפורט להלן:

- השמאית המכריעה נורית ג'רבי, קבעה שווי מקום חניה רגיל ברחוב שאר ישוב 2-4, רמת גן (גו"ח 6206/86) 90,000 ₪.
- השמאי המכריע ד"ר גד נתן, קבע שווי מקום חניה רגיל ברחוב כנפי נשרים 36, רמת גן (גו"ח 6157/117) 95,000 ₪.
- השמאי המכריע ארז כהן, קבע שווי מקום חניה רגיל ברחוב תש"י 1-3, רמת גן (גו"ח 6128/542) במיקום עדיף (גובל באזור הבורסה, בתל אביב ובשכונת בורוכוב היוקרתית בגבעתיים) ובאזור בו קיימת מצוקת חניה - 110,000 ₪.

שווי מקום חניה במכפילים הינו 70% משווי מקום חניה רגיל.
ההפחתה נובעת בין היתר מעלות אחזקה גבוהה, תקלות טכניות, ותלות באספקת חשמל סדירה. לגבי חלק מהרכבים כגון מסחרי/שטח/ג'יפונים אין אפשרות שימוש, והעדפת השוק למקום חניה רגיל על פני חניה במתקן.

דוגמאות להחלטות שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם שווי למקום חניה במתקן לעומת מקום חניה רגיל (בנכסים מס' 1,2,4, מדובר על מיקום עדיף בסמוך למתחם הבורסה, ת"א ושכונת בורוכוב בגבעתיים):

מס"ד	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם לחניה במתקן	שווי מקום חניה רגיל	שווי מקום חניה במתקן	הערות
1	גיל הרצברג	6128/724	תרפ"ב 10	0.70	110,000 ₪	77,000 ₪	עמ' 27
2	גיל הרצברג	6128/482	בועז 4	0.70	100,000 ₪	70,000 ₪	עמ' 34
3	גבע בלטר	6158/580	הרוא"ה 150	0.80	85,000 ₪	68,000 ₪	עמ' 30
4	ארז כהן	6128/542	תש"י 1-3	0.70	110,000 ₪	77,000 ₪	עמ' 26

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן נתונים נוספים לגבי עלות הקמת מרתפים לא כולל עלות מתקני חניה ובורות (פיר חניה):

מס"ד	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שטח נדרש למקום חניה	עלות בניה מ"ר/₪
1	דנה שיחור	6145/1477	אמנון ותמר 8	-	₪ 3,000
2	יעקב פז	6207/478	אביגיל 12	35 מ"ר	₪ 3,000
3	דנה שיחור	6206/62	אסף 29	35 מ"ר	₪ 3,000
4	גד נתן	6127/769	ארלוזורוב 11	-	₪ 2,900
5	דנה שיחור	6128/396	החיצון 3	35 מ"ר	₪ 3,000
6	עומאר סרחאן	6159/355	הרוא"ה 95	-	₪ 3,000
7	דנה שיחור	6207/30	חביבה רייך 14	35 מ"ר	₪ 3,300
8	נורית ג'רבי	6206/68	שאר יישוב 2-4	-	₪ 3,000
9	גד נתן	6157/117	כנפי נשרים 36	-	₪ 2,900
ממוצע					**3,011** ₪

לצורך אומדן ההשבחה הובאו בחשבון הנתונים כדלקמן:

שטח קומת מרתף 2-	462.99 מ"ר
מקומות חניה במכפילים במרתף 2-	12
שווי מקום חניה רגיל	₪ 110,000
שווי מקום חניה במכפיל - 70% משווי מקום חניה רגיל	₪ 77,000
עלות בניה למ"ר במרתף 2-	₪ 2,500

כאמור לעיל, בהצבת הנתונים עולה כי אין השבחה בנכס נשוא ההחלטה.

כנטען בדיון, לעניין ההקלה לתוספת קומה למרתפי חניה, שווי מקום חניה, אני סבורה כי שווי חניה מקורה כ-110,000 ₪ ללא מע"מ, שווי במתקן חניה זה, נלמד ממקדמים שקבעו שמאים מכריעים לרבות קושי בהכנסת ג'יפים וכיוצ"ב, ויש עלות המתקן.

לעניין כופר חניה, השומות שנעשו ברמת גן לקביעת כופר החניה, הם לפי עלות הקמת מקום חניה ללא מרכיב רווח, כמה עולה לבנות מקום חניה.

שגובים כופר חניה כחלופה, אז צריך באמת להקים חניון ציבורי בסביבה.

עלויות מימון, בתשובת המשיבה נטען כי במצב שבו הדירות פגומות שאין להם חניות, זמן השיווק שלהן הינו ארוך יותר והיו נדרשות יותר עלויות מימון, אני לא לקחתי עלויות מימון בכלל מעלות הבניה אחרת היינו מדברים על עלויות גבוהות יותר עם השפעה ישירה על שווי הקרקע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

אמנם אנחנו בעסקה שמורכבת יותר מול הדיירים, אבל היתרון שעלויות המימון נמוכות יותר בגלל הקרקע שהינה של הדיירים, קרי ממונית על ידם.

לעניין התחשיב החלופי שהוצג בתשובת המשיבה, אני חושבת שזה לא מדויק, שטח המרתף איננו בגודל הזה, לצורך בניית חניה, בקומת המרתף יש גרעין נגישות, פיירים ושטחים טכניים וכיוצ"ב שקובעים 35 מ"ר לחניה שטח ברוטו, ולכן עלות ההקמה גבוהה יותר בתחשיב החלופי בהתאם לשיטת שמאי המשיבה.

עלות הקמה של מרתפי חניה, יש 2 שיטות חישוב, אחת לפי שטח איקוו' לחניה, 35 מ"ר במכפלת 3,000 ₪, או, החלופה השנייה שטח כל המרתף במלואו במכפלת 2,500 ₪ למ"ר.

לעניין הטענה לדירה שנמכרת עם חניה או בלי חניה, וההפסד שנגרם ליזם, כטענת סף דירה שנמכרת ללא חניה, אז עלות הבניה פוחתת וגם שווי הקרקע פוחת בהתאמה, משחק סכום אפס, בסופו של יום על כל מ"ר שמוכרים מרוויחים, אחרת לא היה מתקיים פרויקט, מבחינתי להרוויח פחות זה לא להפסיד לשאלה למה היזם מבקש הקלה?

זה בגלל דרישת הוועדה לכך בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.

ב. שמאי המשיבה – בהחלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 8059-02-18 קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, נקבע כי:

" 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 ".

לפיכך, ההשבחה חושבה בגין הקמת קומת מרתף נוספת לחניה בהקלה, לפי הבקשה להיתר, בקומת המרתף התחתונה יש 12 חניות במתקני חניה.

להלן החלטות מכריעות בעניין שווי קרקע לחניה במתקני חניות:

- החלטה מכריעה של מר אמנון נזרי לנכס בגו"ח 6157/560, נקבע שווי קרקע של 20,000 ₪ למקום חניה נכון למועד הקובע 05.11.2013.
- החלטה מכריעה של מר בצלאל קציר לנכס בגו"ח 6144/608, נקבע שווי קרקע של 20,000 ₪ למקום חניה נכון למועד הקובע 25.07.2014.
- החלטה מכריעה של מר אמנון נזרי לנכס בגו"ח 6145/325, נקבע שווי קרקע של 20,000 ₪ למקום חניה נכון למועד הקובע 01.02.2015.
- החלטה מכריעה של מר מוטי דיאמנט לנכס בגו"ח 6207/19, נקבע שווי קרקע של 20,000 ₪ למקום חניה נכון למועד הקובע 06.07.2014.
- החלטה מכריעה של גב' שושי שרביט שפירא לנכס בגו"ח 6158/1255, נקבע שווי קרקע של 20,000 ₪ למקום חניה נכון למועד הקובע 10.12.2017.

בהתבסס על האמור לעיל, הובא בחשבון שווי קרקע של 15,000 ₪ לחניה במתקן חניה.

בתשובת המשיבה, נטען כי לטענת שמאית המבקשים לצורך הקמת מקומות החניה במתקני החניה העלויות הצפויות הינן כדלקמן:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עלות הקמת מרתף חניה בשטח 463 מ"ר - 1,157,475 ₪, עלות מתקני החניה - 420,000 ₪, וסה"כ עלויות 1,577,475 ₪.

כמו כן, שווי מקום חניה במתקן חניה הינו 77,000 ₪ ועבור 12 מקומות חניה מתקבל 924,000 ₪ ולכן לא חלה השבחה בגין הקלה לקומות מרתף חניה.

שמאית המבקשים לא הביאה בחשבון את השווי במצב קודם ביחס לשווי במצב חדש.

בשומה מכרעת של דנה שיחור ברח' אמנון ותמר 8 (חלקה 1477 בגוש 6145) נקבע כי הפרש השווי בין דירה עם חניה צמודה לעומת דירה ללא חניה הינו 121,000 ₪.

יצוין כי לפי דיווחי רשות המיסים, נמכר מקום חניה בנכס זה תמורת סך של 140,000 ₪.

לכן, אם לא היו נבנית קומת מרתף עם 12 מקומות חניה, ליזם היה הפסד כספי של 1,452,000 ₪ בגין דירות "פגומות" ונחותות ללא חניות וסביר להניח שזמן שיווקן היה גדול יותר והיו נדרשות יותר עלויות מימון.

בנוסף לזה, היה על היזם לשלם לעירייה "כופר חניה" בסך של 105,000 ₪ למקום חניה אחד ועבור 12 מקומות חניה סך של 1,260,000 ₪.

סה"כ ההפסד של היזם אם לא היו נבנות קומות המרתף הנוספות הינו 2,712,000 ₪ לעומת 1,577,000 ₪ עלויות שנטענו ע"י שמאית המבקשים, דהיינו ההשבחה הינה 1,135,000 ₪ לעומת 180,000 ₪ שנקבעה בשומת המשיבה.

<u>תחשיב חלופי</u>

שטח המרתף - בהתאם לבקשה להיתר שטח מרתף המשמש לחניה הינו 380 מ"ר דהיינו 31.7 מ"ר למקום חניה.

לפיכך, עלות ההקמה למקום חניה הינה כ-80,000 ₪ למקום חניה (לפי 2,500 ₪ למ"ר).

<u>מצב חדש</u>

שווי מקום חניה במתקן - 77,000 ₪ (לשיטת שמאית המבקשים).

עלות הקמת מרתף - 80,000 ₪.

עלות המתקן - 35,000 ₪ (לשיטת שמאית המבקשים).

סה"כ עלות - 115,000 ₪.

שווי מצב חדש - 77,000 ₪ - 115,000 ₪ = (38,000) ₪.

שווי מצב קודם - 0 ₪ (אין חניה) - 105,000 ₪ (כופר) = <u>(105,000)</u> ₪.

ההשבחה למקום חניה - 67,000 ₪.

הערה: הועדה המקומית גובה תשלום לקרן חניה גם בפרויקטים של הריסה ובניה כגון: רוקח 29 ביאליק 55, חורגין 39, ישורון 8, בר יוחאי 16.

בדיון נטען כי בתחשיב של המשיבה הובא בחשבון רק את השטח שרשום לחניה בטבלת השטחים וצריך לשים לב שלא צריך להביא את כל השטחים בקומת המרתף כי חלק מהם זה מתקנים טכניים שלא שייכים לחניה ולכל היותר צריך להביא בחשבון את שטח חדר המדרגות.

לעניין כופר חניה, אין רלוונטיות לאיך הוועדה המקומית קבעה את הסכום, אלא לפי מה שהיא גובה בפועל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לעניין החלטת השמאית המכריעה גב' רמה מאור ברחוב הרוא"ה, בעניין תיק זה אנחנו היינו מטעם המשיבה, ושם לא נתבקשנו להמציא אסמכתאות לדרישת כופר חניה בפרויקטים של הריסה ובנייה בפועל המצאנו אסמכתאות רק בתוספת על הקיים ולכן המסקנה בעניין זה בהחלטתה הינו לטעמנו שגוי מיסודו וטענתו הינה כי עיריית רמת גן גובה כופר חניה גם בפרויקטים של הריסה ובנייה.
בתחשיב שמאית המבקשים, יצא כי ההקלה לתוספת קומת חניה, גורמת לירידת ערך של 653,000 ₪ ונשאלת השאלה מדוע היזם מבקש הקלה שגורמת לירידת ערך שכזו?

ג. הכרעה – במקרה דנן הוגשה בקשה להיתר בניה במסגרת – מסלול תמ"א 38, בהתאם לאמור בפרוטוקול החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה פורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק התו"ב - מבוקשת הקלה לתוספת קומת מרתף מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340 והקלה להגבהת גובה קומת המרתף ל - 6 מ' מעבר למרתף החניה המותר בתכנית 3/ג/340 לשם התקנת מתקני חניה.

יובהר, כי הקלות אילו משתלבות האחת בשנייה, לשם עמידה בתקן החניה הנדרש, ולכן במקרה דנן יש לכרוך את התרומה הכלכלית של תוספת קומת המרתף יחד עם הגבהת הקומה.

התייחסותי באומדן ההשבחה הינה להקלה לתוספת קומת מרתף 2- בהתבסס על תשריט תכנית הבקשה להיתר.

בתכנית רג/ג/340/3/1 ניתן יהיה להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0) על מנת לאפשר גישה לחנייה וחנייה במרתף.

בתכנית רג/ג/340/3/2 – קביעת גובה מרתף – מטרת התכנית – קביעת גובה קומת מרתף באיזורי המגורים, שם בהתאם להוראות התכנית באיזורי המגורים הוגדר רק גובה קומת מרתף עליונה וגובה קומת מרתף תחתונה, תכנית זו כפופה להוראות תכנית רג/ג/340/3 ואיננה משנה את הוראותיה בדבר מספר קומות מרתף מותרות בנכס נשוא ההחלטה.

מה שכן ניתן להסיק מהוראות תכנית זו, כמו במקרה דנן, במצב דברים שבו ניתנה קומת מרתף נוספת (בהקלה), קרי, מתקבלת קומת מרתף עליונה וקומת מרתף תחתונה, אזי הגובה המותר לכל קומה הינו בהתאם להוראות תכנית זו, אך בשום אופן לא עולה מהוראות תכנית זו כי היא משנה את הוראות תכנית רג/ג/340/3 ומתירה תוספת 2 קומות.

לעניין המועדים השונים:

תמ"א 38 – 18.05.2005.

תמ"א 38/1א'-שינוי מס' 1 – 16.08.2007.

תמ"א 2/38 – שינוי מס' 2 – 10.03.2010.

רג/ג/340/30 – 07.10.2010.

תמ"א 3/38 – שינוי מס' 3 – 11.06.2012.

מועד הגשת הבקשה – 21.09.2015 (אתר האינטרנט של מחלקת הנדסה עיריית רמת גן+ פרוטוקול).

תמ"א 3/38/א – 13.12.2016.

מהאמור עולה כי אין מחלוקת כי הבקשה להיתר במקרה דנן הוגשה **טרם** תיקון 3/א.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם לתיקון 3/א, כעולה מהוראות סעיף 14א(א)(5) הוא אשר התיר מפורשות לראשונה תוספת שטחי בניה בתת הקרקע לצורך חניה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

לעניין בחינת הוראות סעיף 14א לתיקון 2, לעניין הוראות סעיף (ב), יש לקרוא הוראות סעיף זה במחובר עם הוראות סעיף (א) שבו ישנה החלה **כי שטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום,** כאשר הוראות סעיף (ב) עניינם הינו הגדרת **קווי בנין**, ולעניין חנייה תת-קרקעית תותר הבניה עד גבול המגרש, קרי, הפרשנות כעולה מהוראות סעיף זה איננה התרת בניית קומת חניית תת קרקעית, אלא התרת (ככל שהותר בתכנית) בניית קומה זו עד גבול המגרש, במקרה דנן אין רלוונטיות להתרה זו, היות וכבר בתוכניות השונות הותרה בנייה עד גבול מגרש לחניה ת"ק.

כך גם בהוראות סעיף 14א לתיקון 3, ככל ובהנחה שהינן חלות במקרה דנן על הנכס נשוא ההחלטה בעניין זה אינן מוסיפות על האמור בתיקון 2 לעיל.

לסיכומו של עניין, ככל וההנחה כי במקרה דנן החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מתבססת על תיקון 3 לתמ"א 38, הרי שבהתאם לאמור הנני סבור כי קומת המרתף הראשונה הותרה מכוח הוראות תכנית רג/340/ג/3 ועל הוראות תכנית זו ניתנה ההקלה לקומת מרתף נוספת, כאשר בהתאם להוראות סעיף 14א (ב), בתיקון 2, ובתיקון 3, עניינם הינו לקווי הבניין בלבד, ולעניין קומת המרתף התרת בנייה עד גבול המגרש (ככל שהותר בתכניות החלות במקום – בהתאם להוראות סעיף א) כאשר במקרה דנן, עניין זו איננו רלוונטי היות שכבר בתוכניות החלות הותרה בנייה עד גבול מגרש.

מבלי להיזקק לכך, סוגיה זו הובאה בהחלטת ועדת הערר מס' 8059-02-18 קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב רמת גן[10], ובה נקבע:

*"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** (פורסם בנבו, 30.10.2017). במסגרת החלטה זו נקבע כי לאור הוראות סעיף 23א' לתיקון 2 לתמ"א 38 ומאחר שברמת גן אושרה תכנית רג/ 340/ג/ 30 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).*

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.

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

משהמעוררת 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".

[10] החת"מ היה חבר בהרכב וועדה זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

על עניין זה חזרה הוועדה בערר מס' רג/85208/16 יורו אפ חיזוק מבנים בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן[11].

לסיכומו של עניין, כפי שפורט בהרחבה, היות ומדובר בהקלה מהוראות התוכנית החלה על הנכס נשוא ההחלטה, ובהתאם לדרישת המשיבה יש להחיל חיוב על הקלה זו אשר לשיטתה איננה חוסה תחת הפטור מכוח הוראות תמ"א 38, לאור כך כי מחלוקת זו עניינה מחלוקת משפטית על "עצם החיוב", אין בסמכותי להכריע בעניין זה.

יחד עם זאת, בשולי הדברים הובאה סקירה פרשנית רחבה בעניין זה העולה בקנה אחד עם עמדת המשיבה.

בהחלטה אחרת של הח"מ ברחוב אסף 32, שכונת חרוזים, ברמת גן, נקבע שווי חניה בסך של 200,000 ₪ נכון למועד קובע 29.10.2017 – ראה טבלה מפורטת בהמשך.

אני סבור כי ברחוב אסף קיימת מצוקת חניה גבוהה יותר ביחס לנכס נשוא ההחלטה ולכן הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום של 15%.

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, שטח החניה במרתף 2 - הינו 379.52 מ"ר וממוקמות בו 13 חניות - 12 חניות במכפיל חניה (6 מכפילי חניה) + חניית נכים.
הובא בחשבון למקום חניה רגילה שטח ברוטו של 35 מ"ר.

בהתאם לביטאון דקל חודש מרץ 2018, עלות הקמת חניון תת קרקעי (לרבות חפירה ודיפון חלקי) בתוספת עלויות עקיפות הינה בגבולות 2,900 ₪ למ"ר.
בהתאם לכך, עלות בניית מקום חניה במרתף 2 - מסתכמת בסך של כ- 101,500 ₪.

"בחילוץ" השווי לקרקע לאחר הפחתה של יזמות (20%), מע"מ (17%) ועלות בניית מקום חניה במרתף ב - 101,500 ₪, מתקבל כי יתרת שווי קרקע לחניה הינה בסך של כ - 20,000 ₪.

לאור הנתונים הנ"ל, באומדן ההשבחה בגין תוספת קומת מרתף 2-, הובא בחשבון שווי של כ - 20,000 ₪ למקום חניה.

אני סבור, כי יש להביא בחשבון הפחתה לשווי קרקע לחניה תת-קרקעית במכפיל לעומת שווי קרקע לחניה תת קרקעית רגילה בגין מרכיב "מושע" / "מטרד".

הובא בחשבון מקדם לחניה במתקן של 75% בהתבסס על מחקר דלפי 2020 של לשכת שמאי מקרקעין בישראל - בהנחה ששווי חניה תת קרקעית בודדת הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי חניה תת קרקעית בודדת במתקן חניה אוטומטי.

ולכן שווי חניה אחת במכפיל חניה הינו 15,000 ₪.

<u>בקרה כללית</u> - לצורך בקרת סבירות לשווי מקום חניה תת-קרקעית, הובא תחשיב בהתבסס על מחקר דלפי בהוצאת לשכת שמאי המקרקעין, פברואר 2017.

הובאה בחשבון הסוגייה כדלקמן:

[11] הח"מ היה חבר בהרכב וועדה זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

" באזור שבו קיימת מצוקת חניה, שווי מ"ר בנוי לדירה עם חניה צמודה הוא 100%.
מה השווי של אותו מ"ר בנוי בדירה בלי חניה צמודה (בנטרול תרומת שווי חניה באזור מצוקה)? ".

מקדם ההתאמה הראוי הינו 90%, המבטא פער בין דירה בלי חניה ודירה עם חניה בשיעור של 10%.

לצורך הבדיקה הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי למגורים בסך של כ - 21,640 ₪, כמפורט בהמשך ההחלטה בערכי השווי.

מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי השטח הממוצע של דירות בנכס נשוא ההחלטה הינו כ - 88 מ"ר[12] במעוגל.

על כן, להערכתי שווי דירה בממוצע בנכס נשוא ההחלטה הינה בסך של כ - 1,900,000 ₪ במעוגל.

בהתבסס על מחקר דלפי הפער בין דירה בלי חניה ודירה עם חניה הינו בשיעור 10% ולכן מתקבל ששווי חניה תת קרקעית בנכס נשוא ההחלטה הינו כ - 190,000 ₪.

לפיכך, שווי החניה התת-קרקעית בסך של 170,000 ₪ נמצא בתחום הסביר ואף על הצד הזהיר.

<u>לצורך אינדיקציה בלבד - בקרה החלטות מכריעות בסביבה</u>

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	שווי חניה רגילה	שווי חניה במכפיל	מועד קובע
אבישי זיו	החשמונאים 35[13]	6127/564	20,000 ₪	12,500 ₪	03.09.2017
דנה שיחור	יהודה הנשיא 16, 18	6158/1136, 1137	20,000 ₪	12,500 ₪	12.11.2017
שושי שרביט	סנהדרין 14	6158/1155	20,000 ₪		10.12.2017
דוד טיגרמן	האלוף נחמיה תמרי 1, 3	6158/1186	20,000 ₪	15,000 ₪	29.04.2018
נורית ג'רבי	חצור 5	6158/1350	20,000 ₪		11.11.2018

נתוני עסקאות כפי שהובאו בהחלטתי האחרת ברח' אסף ברחוב אסף 32, שכונת חרוזים, ברמת גן לצורך בחינת שווי חניה ולאחר בירורים[14].

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר	סוג חניה	מקדם חניה רגילה[15]	שווי משוקלל
25.11.2019	6206/55	אסף 15	169,650 ₪	חניה במתקן	1/0.75	226,200 ₪
19.09.2019	6205/370	רחובות הנהר 16	170,000 ₪	חניה במתקן	1/0.75	226,667 ₪
01.04.2019	6205/104	רוקח 29	150,000 ₪	חניה במתקן	1/0.75	200,000 ₪
18.04.2019	6205/104	רוקח 29	225,000 ₪	חניה רגילה	1	225,000 ₪
07.05.2019	6205/104	רוקח 29	225,000 ₪	חניה רגילה	1	225,000 ₪
ממוצע שווי מקום חניה						220,573 ₪
שווי מקום חניה מתואם לזמן – 6%						207,339 ₪
במעוגל - שווי ממוצע לחניה						**200,000** ₪

[12] 18 יח"ד/1,577.32 מ"ר.

[13] פינת רחוב הרב חבה אליהו 25.

[14] נתונים מתוך החלטת השמאית המכריעה גב' רמה מאור, בנכס ברחוב רות 11, רמת גן, גו"ח 6207/28.

[15] הובא בחשבון מקדם לחניה במתקן של 75% בהתבסס על מחקר דלפי 2020 של לשכת שמאי מקרקעין בישראל - בהנחה ששווי חניה תת קרקעית בודדת הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי חניה תת קרקעית בודדת במתקן חניה אוטומטי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סיכום - לאור הנתונים שלעיל, ובהתבסס על הכרעה אחרת של הח"מ בנוגע להקלה לתוספת קומת מרתף במפלס 2-, הובא בחשבון שווי מקום חניה רגילה בסך של 20,000 ₪, ושווי חניה במכפיל בסך של 15,000 ₪.

<u>עובדה שניה</u> – תוספת מחסנים

א. שמאית המבקשים – במצב תכנוני חדש מקדם אקו' למחסנים דירתיים 0.8 ואילו במצב תכנוני קודם מקדם אקו' למחסנים במרתף 0.4.

קיימת מחלוקת ביני לבין שמאי המשיבה לגבי תרומת המחסנים במצב הקודם, בשומת המשיבה לא ניתן שווי למחסנים המוקנים בתכנית רג/ג/340/3 המאפשרת הצמדת מחסנים לדירות ברישום.

להלן דוגמאות להחלטות שמאים מכריעים לגבי מקדם השבחה למחסנים בהתחשב באפשרות לבניית מחסנים במרתף, אשר יוצמדו ברישום לדירות מכח תכנית רג/ג/340/3 :

מס"ד	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם השבחה	הערות
1	בועז קוט	6180/333	הררי 14-4	0.6	עמ' 14 סעיף 11.1
2	שושי שרביט	6157/106	כנפי נשרים 33	0.5	עמ' 25 סעיף 13.3
3	ניקי פרימו	6159/397	מטה אהרון 19	0.5	עמ' 10 סעיף 8.5.3
4	נורית ג'רבי	6182/106	תל חי 49	0.5	עמ' 39 סעיף 10.9.4
5	גיל הרצברג	6159/553	הבנים 15	0.4	עמ' 33 סעיף 11.10.3.2
6	מוטי דיאמנט	6157/103	כנפי נשרים 27	0.4	עמ' 24 סעיף 12.4
7	דורית פריאל	6145/581	השר משה 28	0.4	עמ' 18-17 סעיף 10.9
8	מנחם מלוכנא	6145/740	החייל 8	0.4	עמ' 29 סעיף 12.8
9	בצלאל קציר	6182/65	הירדן 34	0.3	עמ' 20 סעיף 11.8
10	שלומי יפה	6145/455	חבצלת 8	0.3	עמ' 29 סעיף 10.13
11	יצחק ברמן	6210/141	אבא אחימאיר 17	0.3	עמ' 17 סעיף 13.3
-		-	**ממוצע**	**0.4**	-

בדיון נטען כי לגבי מס' המחסנים במצב הקודם, תכנית רג/ג/340/38 אליה מפנה שמאי המשיבה היא מתייחסת לעיגול יחידות, בפועל תוכנית רג/ג/340/11, שמוסיפה קומות וזכויות בהתאם לרוחב הדרך, ובמקרה שלנו היא מוסיפה 2 קומות היא חלה גם על בניינים בנויים ולכן היא מוסיפה יח"ד בהתאמה, כלומר במצב שלפני תכנית רג/ג/340/11 היינו עם 3 קומות ו - 6 יח"ד, ואחרי שהתכנית הוסיפה 2 קומות ונוספו 4 יח"ד.

לגבי מקדם שווי למחסנים במצב החדש, אציין כי שמאי המשיבה מר רחמים שרם, המון שנים חייב את המחסנים מטעם הוועדה לפי מקדם 0.8, הוא לא חייב, אלא קבע שווי למחסנים לפי מקדם 0.8, הטענה הייתה שבהגשה צריך לסמן אותם כמחסן, לכן 0.8 זה לגיטימי ועניין של דעה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לגבי מקדם שווי למחסנים במצב קודם, המקדם למחסן במצב הקודם נקבע לפי שורה של החלטות שמאים מכריעים, אבל יש לזה השלכה, שכבר בתכנית רג/340/ג/3, התאפשרה הוראה להקמת מרתף וקומה נוספת שצריך לחניה בלבד, ברמה התיאורטית הייתה אפשרות לעשות מרתף שלם בקומה טיפוסית ואם צריך אפשר להגדיל את קומת המרתף לחניה עד לגבול המגרש.

בעניין מקדמי השבחה למחסן בשומות מכריעות, הנקודה החשובה ביותר, הטענה הייתה שלא הייתה אפשרות להקים מחסנים לדירות התמ"א, אני חושבת שברגע שיש אפשרות להקים קומת מרתף שלמה, אז יש מספיק מקום להכניס את המחסנים לדירות התמ"א, המרתף הינו לקומה שלמה בתכסית המגרש, מספר המחסנים הוא בהתאם לגודל קומת מרתף ולא בהתאם להקצאת שטחי מחסן לדירה, אתה לא בונה לפי מטרים נדרשים (מס' יח"ד) אלא לפי קומה, אם המגרש גדול ויש מקום להכיל את המחסנים לדירות התמ"א אז יש להם שווי במצב הקודם.

ב. שמאי המשיבה – בהחלטת ועדת ערר מס' רג/85208/16 יורו אפ חיזוק מבנים בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, נקבע כי יש לחייב בגין המחסנים למועד הבקשה להיתר כדלקמן:

"אשר על כן אנו בדעה כי יש לשום את ההשבחה על פי תכנית המחסנים בהתאם למספר יחידות הדיור, אשר התבקשו בהיתר, כאשר המועד הקובע הוא מועד הוצאת היתר הבניה."

לפי התכניות החלות על החלקה, ניתן להקים 6 יח"ד ואילו לפי הבקשה להיתר אושרו 18 יח"ד.
לפיכך, ההשבחה חושבה בגין תוספת 12 מחסנים.

בתשובת המשיבה נטען כי לטענת שמאית המבקשים, במצב קודם הותר הקמת 6 מחסנים לפי תכנית רג/340 ו-4 מחסנים לפי תכנית רג/340/ג/11.

הקמת המחסנים במצב קודם התאפשרה מכח תכנית רג/340/ג/3 שאפשרה מחסנים בקומת המרתף.
בתכנית מס' רג/340/ג/38, נקבעה צפיפות המגורים באזור מגורים ב' לפי שש יחידות למגרש של 450 מ"ר, דהיינו 6 יח"ד לחלקה הנדונה ששטחה לאחר הפקעה הינו 480 מ"ר.
לכן מספר המחסנים במצב קודם הינו 6 בלבד.

לטענת שמאית המבקשים מקדם השווי למחסן במצב חדש הינו 0.8, יובהר כי המחסנים הינם שטח עיקרי והם בנויים בתוך שטח הדירה ולכן מקדם השווי שלהם צריך להיות 1.
בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 0.9 למחסנים על הצד הזהיר, ניתן לראות בתכנית הבקשה להיתר כי המחסנים מהווים חדר לכל דבר בתוך הדירה.

להלן מקדמי שווי למחסנים במצב חדש כפי שנקבעו בשומות מכריעות:

גוש	חלקה	כתובת	מקדם	שמאי/ת מכריע/ה
6125	147	קריניצי 101	0.95	רינת רביב וויס
6207	30	חביבה רייך 30	0.9	דנה שיחור
6183	153	תל חי 17	1	ארז כהן

להלן התייחסותי למקדמי ההשבחה (מקדם שווי במצב חדש - מקדם שווי במצב קודם) למחסן שנקבעו בשומות המכריעות שהוצגו ע"י שמאית המבקשים:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בשומה המכרעת של שלומי יפה לנכס ברחוב חבצלת 8, נקבע כדלקמן:

"בשומות המכרעות האחרות נמצא כי בחלקן הגדול הובא בחשבון במצב הקודם, מקדם אקו' למחסן בקומת המגורים 0.5-0.6 לאור נוהג של הועדה המקומית לאפשר בניית מחסנים בלובי קומות המגורים ללא הצמדתם הפיזית לשטח הדירה. בעקבות החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מתאריך 03.09.2015 בערר רג/ 85011/12 , דני בו ארי ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ר"ג (פורסם בנבו), אשר מתייחסת בפירוט לסוגיה זו וקובעת כי יש לחשב את המצב הקודם ע"ב הוראות התכניות שקדמו לתכנית רג/ 340 /ג/ 15 , דהיינו בניית מחסנים בקומת המרתף".

לפיכך, אין להתבסס על מקדמי שווי במצב קודם למחסן שנקבעו בשומות מכריעות שפורסמו לפני החלטת ועדת הערר הנ"ל, ויש להביא בחשבון במצב קודם את האפשרות להקים מחסן רק בקומת המרתף.

יובהר כי בנכס הנדון במצב קודם ניתן לאשר חניות ל-6 יח"ד בקומת העמודים - ללא צורך בהקמת מרתף לחניות, ולכן אין כדאיות כלכלית להקים מרתף רק בשביל מחסנים.

לפיכך, מקדם השווי למחסנים במרתף במצב קודם צריך להיות אפס.

בשומה המכרעת של ניקי פרימו ברח' מטה אהרון 19 - השמאי המכריע קבע כי:

"בשל מאפייני הבנוי הקיים, קיים ספק רב האם ניתן בכלל לממש את בניית המחסן בצמוד לדירה".

לכן, אין להתבסס על מקדם ההשבחה למחסן שנקבע בשומה המכרעת הנ"ל.

בשומה המכרעת של יצחק ברמן לנכס ברח' אבא אחימאיר 17 מדובר בדירה בקומת קרקע שהמחסן הינו על חשבון שטח חצר, ולכן אין להתבסס על מקדם ההשבחה למחסן שנקבע בשומה המכרעת הנ"ל.

והנקודה החשובה ביותר - לדירות החדשות לא הייתה אפשרות כלל להקים מחסנים במרתף במצב קודם כי הן לא היו קיימות.

לכן, אין להביא בחשבון שווי במצב קודם למחסנים של הדירות הנוספות.

בדיון נטען כי לעניין תוכנית רג/340/ג/38, התכנית מהווה תיקון לתכנית מק/340/ג/6, לאחר שוועדת הערר קבעה כי תכנית מק/340/ג/6 איננה מוסיפה יח"ד על ידי הקטנת שטח מגרש מינימלי, ותכנית רג/340/ג/38 אפשרה תוספת יח"ד לאחר הקטנת שטח מגרש מינימלי ל-450 מ"ר ובנוסף נקבע אפשרות לעיגול יח"ד מעל 0.5.

תכנית רג/340/ג/11 אפשרה להוסיף עד 16% בניה בגלל תוספת קומות ומעלית ושיפור תכנון, אבל היא לא אפשרה להגדיל את מס' יח"ד, וניתן לראות זאת בכל היתרי הבניה בבניינים שנבנו לא מכוח תמ"א 38 לכן הטענה שאם תכנית רג/340/ג/11 אפשרה תוספת קומות אז היא אפשרה גם תוספת יח"ד איננה נכונה.

בשומת השמאי מר רחמים שרם, לדעתי הוא הביא בחשבון מצב קודם 0.2 למחסן במרתף ולכן המקדם שלו היה 0.8.

לטענה שאפשר לבנות מחסנים במרתף, כי היו בונים מרתף לחניה, אז לדעתי זה לא נכון כי עבור 6 יח"ד לא נדרש להקים מרתף ואפשר למקם את החניות בקומת העמודים, ואפשר לראות זאת בכל

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הבניינים שנבנו לא מכוח תמ"א 38 ולכן לא היו בונים מרתף עבור 36 מ"ר למחסנים ל-6 יח"ד במצב קודם.

לטענה כי ניתן להגדיל את קומת המרתף עד גבול המגרש, התכנית אומרת רק אם צריך את השטח לחניה בלבד, ועבור 6 חניות בוודאי שלא צריך להגדיל את המרתף, אם היו בונים אותו בכלל, וגם אם היו בונים, בוודאי שלא ניתן היה להקים 18 מחסנים ליח"ד, אפילו שהיה שטח פנוי, אין הוראה כזאת בתכנית.

המחסנים הם מכוח תמ"א 38, ולא מהקלה, וטוענת שמאית המבקשים שאם כך הם צריכים להיות פטורים מכוח תמ"א 38, אבל בזה בדיוק הייתה החלטת וועדת ערר שאמרה שכן צריך לחייב את המחסנים כי הפטור מתמ"א 38 הוא רק לדירות מגורים ולא למחסנים.

ג. **הכרעה** – במקרה דנן הוגשה בקשה להיתר בניה במסגרת – מסלול תמ"א 38, בהתאם להחלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה הוגדרו על ידה הזכויות מכוח התוכניות התקפות והזכויות מכוח תמ"א 38, כמו כן הוגדרו הקלות שונות.

מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי לכל יח"ד קיים מחסן בשטח הדירה.

אני סבור כי באומדן ההשבחה, יש להתייחס למחסנים של הבעלים (דירות קיימות) ולמחסנים של הדירות החדשות בנפרד.

יחד עם זאת, תכנית רג/340/ג/15 אפשרה זכויות בניה ל - 6 מחסנים בלבד (מחסן לכל יח"ד קיימת) לפי התכניות שחלות על המגרש הנדון ניתן לבנות 6 יח"ד ולכן הובאו בחשבון 6 מחסנים מכוח התכניות החלות על הנכס, ובסה"כ שטח של 36 מ"ר (6 יח"ד X 6 מ"ר יח"ד).

תוספת של 12 מחסנים נוספים התאפשרה רק לאחר אישור הבקשה להיתר להקים מבנה מגורים במסלול הריסה ובניה על פי תמ"א 38.

קיימת מחלוקת בין הצדדים כיצד להתייחס לשטח המחסנים במסגרת המצב הקודם.

בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' רג/85208/16 יורו אפ חיזוק מבנים בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, נקבע כי:

"70. עיון בהוראות תכנית רג/340/ג/30 מעלה כי סעיף 4.1.2 (ג) קובע כי במקרים של הריסה ובניה מחדש ניתן יהיה לנצל גם את זכויות התקפות מכוח מספר תכניות המנויות בסעיף ובכלל זה מכוחה של תכנית המחסנים.

71. אשר על כן אנו בדעה כי יש לשום את ההשבחה על פי תכנית המחסנים בהתאם למספר יחידות הדיור, אשר התבקשו בהיתר, כאשר המועד הקובע הוא מועד הוצאת היתר הבניה."

כאמור לעיל, באומדן ההשבחה שטחי המחסנים (12 מחסנים = 72 מ"ר), הובאו בחשבון במסגרת אישור ההקלות בהתבסס על החלטת ועדת ערר לעיל ואין רלוונטיות למצב הקודם כי תוספת המחסנים לעיל התאפשרה רק לאחר אישור תכנית הבקשה להיתר במסלול הריסה ובניה על פי תמ"א 38.

שטחי המחסנים מוגדרים כשטח עיקרי עפ"י טבלת השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר ומשמשים כחלק אינטגרלי מהדירה ועל כן אני מסכים עם שמאית המבקשים כי במסגרת המצב החדש מקדם אקו' של 0.8 מבטא את שטחים אלו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה שלישית</u> – ערכי שווי

א. **שמאית המבקשים** – בהתבסס על רמת המחירים הנהוגה לנכסים בעלי תועלת דומה במועד הקובע הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 7,585 ₪.

להלן סקר מחירים וחילוץ שווי מ"ר מבונה:

גוש	חלקה	כתובת	תאריך	שטח (מ"ר)	קומה	קומות בבניין	שנת בניה	תמורה ₪	מחיר למ"ר	חלופה 2 ₪ מחיר לחדר
6158	24	מוריה 15	07/02/2018	100	5	8	2020	2,333,333	23,333	583,333
6158	599	בית לחם 7	12/03/2018	102	3	7	2018	2,290,001	22,451	572,500
6145	350	הרא"ה 183	11/04/2018	82	1	10	2017	1,800,000	21,951	514,286
6158	599	בית לחם 7	24/04/2018	102	4	7	2018	2,340,000	22,941	585,000
6158	599	בית לחם 7	01/05/2018	102	1	7	2018	2,199,002	21,559	549,751
6158	180	חורגין 34	31/05/2018	103	6	8	2019	2,330,000	22,621	582,500
6145	350	הרא"ה 183	04/07/2018	83	8	10	2019	1,955,803	23,564	558,801
6158	180	חורגין 34	15/08/2018	103	5	9	2019	2,300,000	22,330	575,000
6158	513	חורגין 43	09/10/2018	91	4	6	2016	2,280,000	25,055	570,000
6145	350	הרא"ה 183	24/10/2018	93	5	10	2019	2,150,000	23,118	537,500
6158	163	חברון 7	25/12/2018	94	5	8	2015	2,445,000	26,011	611,250
6145	350	הרא"ה 183	27/12/2018	93	2	10	2019	2,100,000	22 ,581	525,000
ממוצע									23,126	563,743
סטיית תקן									1,272	27,868
גבול עליון									24,398	591,611
גבול תחתון									21,855	535,875
ממוצע בגבולות סטיית התקן									22,766	568,265
שווי מ"ר בנוי בניכוי מע"מ (17%)									19,458	-
בניכוי רווח יזם (20%)									16,215	-
עלות בניה - כולל העמסת חניון ושטח ציבורי*									8,630	-
שווי מ"ר מבונה									**7,585**	**-**

***להלן חישוב עלות בנייה למ"ר:**

עלות בניה למ"ר פלדלת	6,000 ₪
העמסת שטח ציבורי[16]	1,163 ₪
העמסת חניון תת קרקעי	1,468 ₪
סה"כ עלות בניה למ"ר	8,630 ₪

בדיון נטען כי לעניין רווח יזמי 20% שזה גבוה לדירות מגורים, אני חושבת שבעסקאות תמ"א יש מורכבות להוציא עסקה שכזו לפועל, ורווח היזם הוא צריך להיות גבוה מהמקובל במצב רגיל, כל הנדרש כגון: התנהלות מול דיירים, ציר הזמן, סיכון גבוה וכיוצ"ב, המשלים של זה עלות הבנייה של 8,630 ₪ /מ"ר שהינה גבוהה, מחושב עלות בניה לפי השטחים בהגשה.

[16] שטח ציבורי עילי 305.62 מ"ר, שטח פלדלת 1,577.32 מ"ר, העמסה לשטח ציבורי 19.38%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. שמאי המשיבה – בהתבסס על החלטות מכריעות מהסביבה ובהתחשב במיקום הנכס נשוא ההחלטה, הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 8,500 ₪.

להלן החלטות מכריעות בסביבה[17]:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
נורית ג'רבי	חצור 5	6158/1350	8,500 ₪	11.11.2018[18]
משה נדם	חצור 20	6158/847	8,500 ₪	03.08.2014
דורית פריאל	אלוף נחמיה תמרי 13	6158/486	8,100 ₪	07.02.2016
אלי כהן	האגדה 7	6158/1433	8,100 ₪	17.07.2016

בתשובת המשיבה נטען כי בשומת המשיבה הוצגו ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה. בשיטת החילוץ בה נקטה שמאית המבקשים הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% שהינו גבוה מהמקובל בדירות מגורים וכן עלות בניה של 8,630 ₪ למ"ר שהינה גבוהה.

בדיון נטען כי לעניין טענת הרווח היזמי, שכביכול, צריך להיות גבוה, אני לא חושב שזה רלוונטי כי מדובר על הקלה, מתי מגיעים להקלה ? מגיעים אחרי שכל "הכאב ראש" מאחורינו, וידוע כי הבנקים מלווים ב-15% ובפחות מכך בחלופה של הריסה ובניה במיוחד באזור מבוקש במרכז הארץ.

ג. הכרעה – לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ועסקאות השוואה מהסביבה הקרובה, **יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 7,700 ₪.**

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בסמוך לנכס נשוא ההחלטה ברחוב חורגין 50 (גו"ח 6158/770):

תאריך	תמורה	שטח עיקרי (1)	שטח מחסן (0.8)	שטח אקו'	קומה	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה מתואם זמן
18.01.2017	2,209,998 ₪	108.87	-	108.87	4	20,299 ₪	21,568 ₪
08.02.2017	2,230,000 ₪	108.87	-	108.87	7	20,483 ₪	21,678 ₪
22.06.2017	2,225,851 ₪	108.87	-	108.87	3	20,445 ₪	21,297 ₪
02.08.2017	2,340,000 ₪	107.58	6	112.38	קרקע	20,822 ₪	21,516 ₪
03.08.2017	2,250,002 ₪	108.87	-	108.87	5	20,667 ₪	21,356 ₪
29.08.2017	2,050,000 ₪	95.16	-	95.16	7	21,543 ₪	22,261 ₪
23.11.2017	1,970,000 ₪	87.25	6	92.05	1	21,401 ₪	21,847 ₪
31.12.2017	2,000,000 ₪	89.16	6	93.96	1	21,286 ₪	21,640 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי בסביבה							**21,640 ₪**
בניכוי רווח יזמי (20%)							18,038 ₪
בניכוי מע"מ (17%)							15,417 ₪
בניכוי עלויות בניה מגולם שטחי שירות (8,500 ₪)							**6,917 ₪**

[17] יוער כי בשומת המשיבה לא צוין גו"ח ושם השמאי/ת המכריע/ה של ההחלטות המכריעות.
מעיון בחיפוש החלטות שמאי מכריע מתוך אתר האינטרנט של מועצת שמאי המקרקעין נמצאו ההחלטות המכריעות לעיל בכתובות המפורטות בשומת המשיבה.

[18] בשומת המשיבה עולה כי המועד הקובע הינו 29.04.2018 ואילו מעיון בהחלטה המכריעה עולה כי המועד הקובע הינו 11.11.2018.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ביאורים

- שטח הדירה עיקרי ומחסן בהתבסס על טבלת שטחים מתוך תכנית להיתר חתומה מס' 2015211.
- הובא בחשבון מקדם זמן לשנה של 5% בהתאמה למועד הקובע.
- "בחילוץ" השווי מ"ר מבונה הובאו הפחתות של מע"מ 17%, יזמות 20%.
- עלויות בניה ברוטו בגילום עלויות עקיפות ושטחי שירות 8,500 ₪.
- לעניין המע"מ בהתאם לפס"ד בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים, נקבע כי בשוק מעורב ינוכה רכיב המע"מ.

להלן החלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	יעוד	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
עומר סרחאן	בית לחם 8	6158/606	אזור מגורים ב'	₪ 8,200	30.07.2017
משה נדם	עטרות 33	6158/687	אזור מגורים ב'	₪ 7,700	17.09.2017
דנה שיחור	יהודה הנשיא 16, 18	6158/1136, 1137	אזור מגורים ג'	₪ 8,500	12.11.2017
שושי שרביט שפירא	סנהדרין 14	6158/1155	אזור מגורים ג'	₪ 8,000	10.12.2017
נורית ג'רבי	חצור 5	6158/1350	אזור מגורים ג'	₪ 8,500	11.11.2018
ממוצע				₪ 8,180	

ממוצע משוקלל

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם חלק יחסי
החלטות שמאים מכריעים	₪ 8,180	0.60
ממוצע עסקאות השוואה	₪ 6,917	0.40
ממוצע משוקלל		₪ 7,675
במעוגל		**₪ 7,700**

<u>עובדה רביעית</u> – הפחתה בגין הקלה "מתכלה"

א. שמאית המבקשים – בפסיקת בימ"ש מחוזי בחיפה – גדעון אחזקות נ' עיריית חיפה ואח', נקבע כי:

"יש להבדיל בין זכויות השבחה אשר נוצרו מכוח שינויים בתכנית מתאר שערכה הרשות, לבין שנוצרו כתוצאה מהקלה שאישרה הרשות לצורך מתן היתר בניה.

במקרה הראשון יצר מעשה הרשות את ההשבחה והוא חל על כולי עלמא המחזיקים בזכויות של מקרקעין הכלולים בתכנית. מנגד, זכויות אשר ניתנו בגדר הקלה בהיתר בניה, מצומצמות בתחולתן ויש בהן מימד של אירעיות. זכויות מכוח היתר, ניתנו למגיש אותה בקשה ותוקפן מותנה בתוקפו של ההיתר. משפג תוקף ההיתר – פג תוקפה של ההקלה ועמה בטלה גם ההשבחה אשר העלתה את שווי המקרקעין".

לפיכך, הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.86 לתקופה של 50 שנה בשיעור היוון של 4%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון נטען כי אם המחסנים הם מהתמ"א אז הם פטורים, ואם הם הקלה אז הם לא פורסמו כהקלה נכון שזה לא הקלה אבל מתנהג כמו הקלה, אם גונזים את ההיתר אזי זה מתפוגג בדיוק כמו הקלה. יובהר כי מדובר במודל שאומר שבמהלך 50 שנה, יתאשרו תוכניות שמעצימות את קיבולת הבניה באופן כזה שיהיה שווה להרוס את הבניין.

ב. **שמאי המשיבה** – בחוות דעת המשיבה לא הובאה בחשבון התייחסות לעניין זה.
בתגובתו נטען כי מקדם תפוגה להקלות שמאית המבקשים הביאה בחשבון מקדם של 0.86 בגין תפוגת ההקלות בעוד 50 שנה.
יצוין כי תוספת המחסנים הינה מכח תמ"א 38 ולא מכח הקלות ולכן אין להביא בחשבון מקדם תפוגה להקלות.

בדיון נטען כי אין מדובר בהקלות למחסנים, אבל טוענת שמאית המבקשים, שזה כמו הקלה מהסיבה שאם לא היו מבקשים היתר אז המחסנים הללו לא היו נבנים, ולכן זה כמו הקלה, ואני טוען בוא נרחיב זאת גם בחדר יציאה לגג שלא מבוקש בהיתר הבניה אז נדחה את החיוב למועד אחר כשהוא יבקש לבנות ולא למועד התכנית וזה לא אפשרי בהתאם לחוק אם יש מכר באמצע.

בכל אופן, גם שמאים מכריעים שקבעו מקדם תפוגה להקלות, למיטב ידיעתי, זה היה רק בבתים צמודי קרקע, ולא בבנייני מגורים, ויש החלטה של השמאי המכריע מר בועז קוט באשקלון, שלא קיבל את טענת תפוגת ההקלות בבניין מגורים.

לעניין מקדם תפוגה להקלה, אני חושב, שכאשר מדובר בבניין חדש להבדיל מבניין ישן, אין ספק שצריך להביא בחשבון תפוגה, אבל לא במקרה הנדון.

ג. **הכרעה** – אני מסכים עם שמאי המשיבה לעניין הזכויות לתוספת המחסנים היות ומדובר בתוספת של 12 מחסנים נוספים שהתאפשרה רק לאחר אישור הבקשה להיתר להקים מבנה מגורים במסלול הריסה ובניה על פי תמ"א 38.

יוער, כי בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' רג/85208/16 יורו אפ חיזוק מבנים בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, נקבע כי באומדן ההשבחה תוספת המחסנים שנוצרו מכוח תמ"א 38 (12 מחסנים = 72 מ"ר), יובאו בחשבון במסגרת אישור ההקלות.
על כן, אין רלוונטיות לזכויות מתכלות בגין תוספת זו, היות ולא מדובר בהקלה (ואף לא פורסמה).

בעניין ההקלה להוספת קומת מרתף והגבהת גובה קומת המרתף, הקלה עומדת וקיימת כל עוד המבנה עומד על תילו, עם תום החיים הכלכליים של המבנה מתפוגגת גם ההקלה ואיננה עומדת יותר, היטיבה להגדיר זאת וועדת ערר מס' 45/16/48 אברהם ולטיסיה גבאי נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנה הוד השרון (ניתנה ביום 22.06.2017) ובה נקבע:

"הקלה במהותה הינה סטיה מהוראות התכנית החלה על המקרקעין ועל כן, אישורה על ידי הועדה המקומית יעשה רק במקרים בהם קיימת הצדקה תכנונית לעשות כן. מטעם זה, ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עניין זה נדון אף בעניין לביא והרצוג רובין[19], ציטוט:

"על העניין המשפטי אין מחלוקת – זכויות בניה הניתנות במסגרת הקלה צמודות מבחינת אורך חייהן לאורך חייו של הנכס. עם הריסת המבנה ובקשת היתר בניה חדש הכולל הקלות – גם אם באותו היקף ממש, על הוועדה המקומית לשוב ולהפעיל את שיקול דעתה ולבחון האם ליתן אותן הקלות..... ההגבלה על משך חיי הזכויות בהקלה אינה נוצרת בשל קביעה כזאת או אחרת של הועדה המקומית, אלא בשל המצב המשפטי – שעליו אין חולק – כי עם תום חייו של הנכס והריסתו פוקעת גם ההקלה".

יחד עם זאת, בהחלטת ועדת ערר הר/85280/17 יהונתן אלה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה ואח', ממנו עולה כי:

"על רקע זה יש מקום לבחינה שמאית קונקרטית של השאלה, האם הבדל משפטי תכנוני זה משפיע על שווי השוק של הזכויות ובאיזו מידה. וכדברי ועדת הערר של מחוז המרכז בעניין גבאי:

"21. שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכד') ועוד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה".

באותו עניין העוררים לא העלו טענות בהקשר זה ולכן ועדת הערר החליטה שלא להתערב בשומה המכרעת בנקודה זו"

"ראו לעניין זה עוד החלטותינו ב: ערר הר/85115/13 כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. ערר הר/85024/17 א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

בענייננו העוררים מעלים אכן טענות באשר לשווי הזכויות, ולפיכך נבקש מהשמאי המייעץ שימונה, להידרש גם לשאלה זו."

מהאמור עולה, כי שאלה זו הינה שאלה שמאית ויש לבחון את מקדם ההתכלות בקריטריונים שונים כגון סביבת הנכס, סוג הנכס ועוד.

מעיון בסביבת הנכס נראה כי קיימים מבנים ווותיקים ומאוכלסים לצד בניה חדשה.

תום החיים הכלכליים של הנכס נשוא ההחלטה אינו נראה לעין, היות ובדגש שמדובר במגרש ובו בניין מגורים להריסה והקמת בניין מגורים חדש לחלוטין.

בנוסף, אני סבור כי הקונה הסביר איננו מבחין באופן המשפטי בין זכות מוקנית בתכנית לבין זכות מוקנית בהקלה.

רוצה לומר, כי במקרה דנן, קונה מרצון ישלם על אותה זכות באופן שווה ואף יותר (חיסכון בהליך תכנוני מול הוועדה המקומית – הקלה מול תכנית נקודתית נדרשת).

[19] עררים הר/85183/17, הר/85184/14 במאוחד, הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נגד אילנה לביא, ליזבט הרצוג רובין (ניתנה ביום 17.02.2020).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כאמור לעיל, לסיכומו של ענין, החלטתי הינה כי במקרה דנן, אין להביא בחשבון הפחתה זו.
יובהר כי אין בהחלטה זו כדי לקבוע בצורה נחרצת בדבר שווים של זכויות מתוקף הקלה, היות ואני סבור כי קיימת שונות רבה בין הקלה במגרש ריק מבניה ובין מגרש עליו בנוי בניין מגורים שמימש חלק מיתרת החיים הכלכליים שלו.

תחשיבים

הקלה לתוספת מחסנים

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקו'
תכנית רג/340/ג/15 שטח שלא ניתן לנצל ללא אישור הקלות (מחסנים ליח"ד בפרויקט תמ"א 38)-בהתאם להחלטת וועדת ערר	72	0.8	57.6
סה"כ תוספת שטח אקו'	-	-	57.6
שווי מ"ר מבונה	-	-	₪ 7,700
סה"כ השבחה	**-**	**-**	₪ **443,520**

ביאורים - יוער כי שטחי המחסנים מוגדרים כשטח עיקרי עפ"י טבלת השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר ומשמשים כחלק אינטגרלי מהדירה ועל כן הובא בחשבון מקדם אקו' 0.8 לשטח המחסנים.

הקלה לתוספת קומת מרתף חניה והגבהת גובה קומת מרתף ל - 6.0 מ'

מהות	מס' חניות	השבחה בגין חניה	סה"כ
מכפילי חניה (6 מכפילי חניה)	12	₪ 15,000	₪ 180,000
חניה רגילה	1	₪ 20,000	₪ 20,000
סה"כ השבחה			₪ **200,000**

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלה לתוספת קומת מרתף והגבהת קומת המרתף	29.04.2018	₪ 200,000	₪ 100,000
תוספת מחסנים	29.04.2018	₪ 443,520	₪ 221,760

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

14.<u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 13.01.2021

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן חישוב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה

אישור הקלה לתוספת קומת מרתף חניה והגבהת גובה קומת מרתף ל - 6.0 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/340/ג/3 לשם התקנת מתקני חניה:

ההשבחה לחניות במתקן 12 מקומות X 15,000 ₪ למקום = 180,000 ₪.

תוספת מחסנים:

ההשבחה: 12 יח"ד X 6 מ"ר X 0.9 (מקדם שווי) X 8,500 ₪ = 550,800 ₪.

סה"כ ההשבחה עקב אישור הבקשה להיתר כולל הקלות:

180,000 ₪ + 550,800 ₪ = 730,800 ₪.

להלן חישוב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשים

נתונים:

שווי מ"ר מבונה - 7,585 ₪.

שווי מ"ר מבונה מתואם לזכויות מתכלות - 6,517 ₪ = 7,585 ₪ X 0.86 מקדם שווי לזכויות מתכלות.

אישור הקלה לתוספת קומת מרתף חניה והגבהת גובה קומת מרתף ל - 6.0 מ' מעבר לקבוע בתכנית רג/340/ג/3 לשם התקנת מתקני חניה:

שטח קומת מרתף -2	462.99 מ"ר	-	-
מקומות חניה במכפילים במרתף -2	12	-	-
שווי מקום חניה רגיל	110,000 ₪	-	-
שווי מקום חניה במכפיל - 70% משווי מקום חניה רגיל	77,000 ₪	-	-
עלות בניה למ"ר במרתף -2	2,500 ₪	-	-
מהות	שטח במ"ר	שווי	סה"כ
שווי מקומות חניה במכפילים	12	77,000 ₪	924,000 ₪
עלות הקמת מרתף חניה -2	462.99 מ"ר	2,500 ₪	1,157,475 ₪
עלות מתקני חניה	12	35,000 ₪	420,000 ₪
סה"כ עלות הקמת מרתף	-	-	1,577,475 ₪
אין השבחה (עלות לא מכוסה)	-	-	**- 653,475 ₪**
היטל השבחה	-	-	**0.00 ₪**

תוספת מחסנים:

שטח מחסנים בתכנית בקשה להיתר	18 מחסנים	108.00 מ"ר	-
שטח מחסן ממוצע	-	6.00 מ"ר	-
שטח מחסנים מכח תכנית רג/340 (מצב קודם)	6 מחסנים	36.00 מ"ר	-
שטח מחסנים מכח תכנית רג/340/ג/11 (מצב קודם)	4 מחסנים	24.00 מ"ר	-
שטח מחסנים מכח תמ"א 38	8 מחסנים	48.00 מ"ר	-
-	-	-	-
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מחסנים תוך דירתיים	48.00 מ"ר	0.4	19.20 מ"ר
שווי הזכויות בדחיה	19.20	6,517 ₪	125,134 ₪
השבחה	**-**	**-**	**125,134 ₪**
היטל השבחה	**-**	**-**	**62,567 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101